

BOLIGA GRUPPEN A/S



# 2019

# ÅRSRAPPORT

# BOLIGA KONCERNEN

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2019

Godkendt på Selskabets ordinære generalforsamling, fredag d. 24. april.

Dirigent: Advokat Carsten Lan Kjærgaard

**Boliga Gruppen A/S** | Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal | 2100 København Ø | CVR-nr. 25 07 87 80

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
Resumé	4
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Boliga Gruppens profil	8
Virksomhedsstruktur	9
Regnskabsberetning	10
Risici	17
Corporate Governance	18
Øvrige lovpligtige redegørelser	20
Aktionærinformation	21
Selskabsoplysninger	25
<b>Påtegninger</b>	<b>26</b>
Ledespåtegning	27
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	28
<b>Koncernregnskab 1. januar – 31. december 2019</b>	<b>33</b>
Resultatopgørelse	34
Totalindkomstopgørelse	35
Balance aktiver	36
Balance passiver	37
Pengestrømsopgørelse	38
Egenkapitalopgørelse	40
Oversigt over noter til koncernregnskabet	41
Noter	42
<b>Boliga Gruppen A/S</b>	
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019</b>	<b>81</b>
Resultatopgørelse	82
Balance aktiver	83
Balance passiver	84
Egenkapitalopgørelse	85
Oversigt over noter til årsregnskabet	86
Noter	87
<b>Nøgletalsdefinitioner</b>	<b>105</b>







# LEDELSESBERETNING

# RESUMÉ

## Frasalg af finansielle portaler

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 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 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.

## Nedsættelse af aktiekapital

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.

## Boliga og DinGeo

Boliga.dk er i maj 2019 blevet lanceret med et nyt design, hvor blandt andet bannere blev fjernet fra sitet, hvorved brugeroplevelsen gøres bedre 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.

Boliga Gruppen A/S har med virkning fra d. 1. oktober 2019 købt 100% af opslagsværket DinGeo.dk ApS.

Købesummen er aftalt til mDKK 2,9, som betales i kontanter samt aktier i Boliga Gruppen A/S.

DinGeo.dk ApS er Danmarks største opslagsværk med geodata og bliver månedligt besøgt af over 380.000 boligsøgende fra alle egne af landet. Boliga Gruppens køb af portalen er foretaget med henblik på at styrke Boliga.dk's position som den største uafhængige boligsøgeportal i Danmark.

DinGeo.dk er et fremragende site, som er stiftet på samme idégrundlag som Boliga.dk, nemlig at gøre handel og viden om boliger gennemskueligt for den almindelige dansker. Med købet af DinGeo.dk får Boligas brugere nem og hurtig adgang til en skatkiste af informationer om den bolig, de skal til at købe, ligesom annoncører får udvidet adgang til en stor gruppe af boligkøbere

## Organisatoriske ændringer

- 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.



## Konsolidering af position af kerneområderne, bolig- og lånemarkedet

### 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 år har Boliga Ejendomscreditselskab opnået flere milestones:***

I 2019 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S formidlet lån for 313 mDKK fordelt på 398 lån, hvilket er en svag tilbagegang fra forrige år (2018 536 lån og for 315 mDKK.) 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 Boliga Ejendomscreditselskab 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.

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 0,833% 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. 31.12.2019 227 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Boliga Finans Ejendomscreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening fremadrettet.

## Forventninger til 2020

På grund af en betydelig forværring af de økonomiske udsigter i Danmark som følge af Covid-19 situationen forventes det, at Boliga Gruppens finansielle resultater for 2020 vil blive negativt påvirket.

Da det er meget vanskeligt at forudsige de økonomiske konsekvenser, har Boliga Gruppen besluttet at suspendere forventningen til årets resultat for 2020. Den tidligere forventning var et resultat for året på 7-9 mDKK.

Boliga Gruppen forventer at kunne give en opdatering af de finansielle forventninger i forbindelse med offentliggørelsen af periodemeddelelse for 1. kvartal 2020.

## Generalforsamling

Bestyrelsen indstiller følgende til generalforsamlingen i Boliga Gruppen A/S den 24. april 2020:

- Der foreslås 0 kr. i udbytte
- Bestyrelsen foreslår genvalg til Bo Øland, Ulrik Tofte Jensen og Peter Søby Daugaard Svendsen som selskabets generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer
- Bestyrelsen foreslår genvalg af KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
- Årsrapporten indstilles til godkendelse på selskabets generalforsamling fredag d. 24. april 2020 kl. 11.00 på Taastrup Park Hotel, Brorsonsvej 3, 2630 Taastrup.

# HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

Hovedtal	2019	2018*	2017*	2016	2015
Nettoomsætning	49.376	50.269	50.441	72.723	61.835
Bruttoresultat	46.065	47.032	45.894	65.271	57.212
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter	7.112	9.125	9.210	17.079	19.663
Særlige poster	0	-1.718	-10.736	38.293	0
Resultat før finansielle poster (EBIT) af fortsættende aktiviteter	3.947	6.307	-3.001	50.139	15.837
Resultat af finansielle poster	-55	-517	-608	621	-325
Resultat før skat (EBT) af fortsættende aktiviteter	7.810	6.267	-3.502	50.760	15.663
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	7.810	4.462	-3.046	50.760	15.663
Årets resultat efter skat af ophørende aktiviteter	-	18.347	2.048	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>7.053</b>	<b>22.809</b>	<b>-998</b>	<b>40.582</b>	<b>12.042</b>

Langfristede aktiver	139.013	145.102	143.517	152.457	90.042
Kortfristede aktiver	69.855	53.968	60.272	72.542	20.784
Likvider og værdipapirer	2.411	1.863	2.130	5.962	11.468
<b>Aktiver i alt</b>	<b>208.868</b>	<b>199.070</b>	<b>207.977</b>	<b>224.999</b>	<b>110.826</b>
Egenkapital	154.799	150.230	165.951	169.628	94.530
Kortfristede forpligtelser	52.509	47.348	38.315	50.263	14.789
<b>Passiver i alt</b>	<b>208.868</b>	<b>199.070</b>	<b>207.977</b>	<b>224.999</b>	<b>110.826</b>

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

Hovedtal	2019	2018*	2017*	2016	2015
Pengestrøm fra driften	5.733	-5.077	17.089	-17.458	14.411
Pengestrøm til investering, netto	10.145	2.120	-5.971	2.504	-5.293
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	0	-76	0	-165	-137
Pengestrøm fra finansiering	-15.330	-24.265	-13.667	9.448	-4.891
Pengestrømme fra ophørende aktiviteter	0	25.757	-85	-	-
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>547</b>	<b>-1.465</b>	<b>-2.634</b>	<b>-5.506</b>	<b>4.226</b>

Nøgletal (1)	2019	2018*	2017*	2016	2015
Bruttomargin	93,3%	91,2%	88,8%	89,8%	92,5%
Overskudsgrad /resultatgrad	14,4%	18,2%	18,3%	23,5%	31,8%
Aktiver/egenkapital	134,9%	132,5%	125,3%	132,6%	117,2%
Egenkapitalforrentning	4,6%	15,2%	-0,6%	23,9%	12,7%
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK	0,42	1,36	-0,04	1,98	0,61
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D), DKK	0,42	1,08	-0,04	1,70	0,61

Ansatte	2019	2018*	2017*	2016	2015
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	36	41	48	52	42

1) Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33 (note 13 til koncernregnskabet). Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Recommendations & Ratios". Der henvises til nøgletals definitioner side 107.

\*) For årene 2018 og 2017 gælder det, at hoved- og nøgletallene er tilpassede, så de ophørte driftsaktiviteter, "finansielle internetportaler", ikke indgår. Koncernstrukturen i årene 2015-2016 muliggør ikke en tilsvarende opdeling for disse år



# BOLIGA GRUPPENS PROFIL

## Idégrundlag

Boliga Gruppen er en uafhængig mediekoncern, som er beskæftiget inden for portaldrift med fokus på boligmarkedet samt formidling af boliglån via Boliga Ejendoms kredit-selskab A/S

## Strategi

Boliga Gruppen A/S ønsker inden 2025 at sammensætte en portefølje af online virksomheder og produkter, der er relateret til boligmarkedet, som skaber et digitalt power house indenfor boligmarkedet. Skabelsen af virksomheden vil ske ved egen udvikling af nye produkter samt ved at benytte sin position som børsnoteret selskab til at opkøbe forretninger som komplementerer Boliga Gruppen A/S' aktiviteter.

## Mission og vision

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.

## Medarbejderudvikling

Boliga Gruppen A/S beskæftigede i 2019 gennemsnitligt 36 fuldtidsmedarbejdere. I takt med at koncernens forretningsomfang forventes at blive forøget de kommende år, vil antallet af medarbejdere ligeledes øges.

# VIRKSOMHEDSSTRUKTUR

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

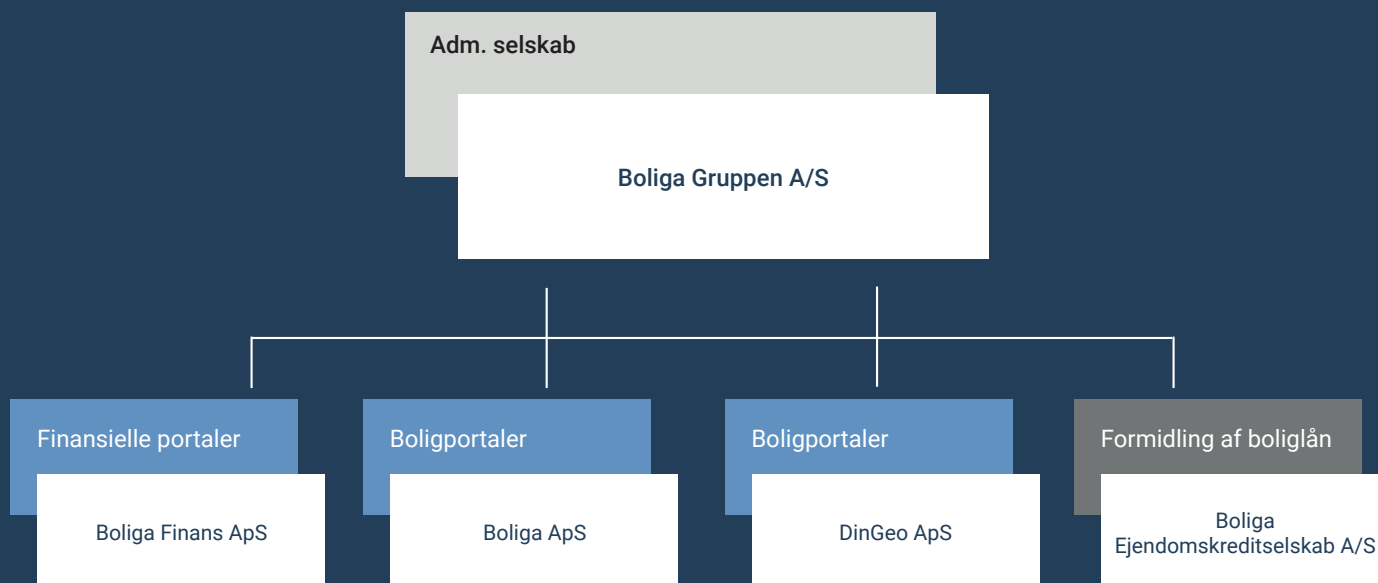
- Boliga Finans, der driver koncernens finansielle internetportal, hvoraf valutakurser.se er den eneste aktivitet efter euroinvestor.dk blev frasolgt i 2018.
- Boliga ApS, der driver koncernens boligrelaterede internetportaler, hvoraf Boliga.dk er den mest besøgte.
- DinGeo ApS, er Danmarks største opslagsværk med geodata og bliver månedligt besøgt af over 380.000 boligsøgende fra alle egne af landet. Selskabet indgår i koncerns boligportaler.
- Boliga Ejendomskreditselskab A/S, der formidler boliglån ved hjælp af internetportalen UdenomBanken.dk.
- Derudover ejede 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.

I 2019 har koncernen tre rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler og Formidling af boliglån. Boliga Finans ApS (finansielle portaler) indgår ikke længere i koncernen som et selvstændigt rapporteringspligtigt segment, da aktiviteten er ophørt. Sammenhængen mellem koncernstrukturen og de tre rapporteringspligtige segmenter kan illustreres ved hjælp af nedenstående.

## Koncernoversigt pr. 31. december 2019



*Boliga Ejendomskreditselskab A/S er ansvarlig virksomhedsdeltager i Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S. Fra 3. september 2018 er der kun meget begrænset driftsaktivitet i selskabet Boliga Finans ApS.*

# REGNSKABSBERETNING

## Boligportaler

### Boliga ApS / DinGeo ApS

Boliga ApS og DinGeo ApS driver koncernens boligrelaterede portaler, hvor Boliga.dk er den klart største. Her kan brugerne let og overskueligt tilegne sig viden om de ca. 57.000 boliger, der på nuværende tidspunkt er til salg i Danmark.

På Boliga.dk og DinGeo.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 og DinGeo.dk har i 2019 i gennemsnit haft 1,8 millioner brugere per måned.

DinGeo.dk er Danmarks største opslagsværk med geodata og bliver månedligt besøgt af over 380.000 boligsøgende fra alle egne af landet.

Boliga ApS driver endvidere en række mindre portaler, hvor de vigtigste er selvsalg.dk samt itvang.dk og tvangsauktioner.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 2019 haft en markedsandel for annoncering af tvangsauktioner på ca. 65% (65% i 2018). 2019 har været præget af en nedgang i markedet for tvangsauktioner. Dette skyldes bl.a. at Skat i 2018 overgav til 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.
- På **Selvsalg.dk** kan boligejere selv sælge deres bolig og derved spare ejendomsmæglersalæret. Boliga Selvsalg (Selvsalg.dk) har i 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 2019 blev der solgt 494 boliger på Selvsalg.dk.



**FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)**

	<b>2019*</b>	<b>2018</b>
Omsætning fra annoncering og datasalg	5.392	9.088
Omsætning fra brugerprodukter	22.651	19.560
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter	4.714	9.138

**NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN ('000 DKK)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal besøgende pr. måned**	1.793.631	1.156.407

Dette dækker besøgende på boliga.dk og dingeo.dk - kilde: Google Analytics

\* DinGeo ApS er købt pr. 1/10-2019

\*\* DinGeo ApS er tillagt fra 1/1-2019

## 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 år har Boliga Ejendomscreditselskab opnået flere milestones:

- I 2019 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S formidlet lån for 313 mDKK fordelt på 398 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 Boliga Ejendomscreditselskab 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.
- 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 0,833% 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. 31.12.2019 227 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Boliga Finans Ejendomscreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening fremadrettet.

### FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	2019	2018
Omsætning fra formidling af boliglån	20.631	21.457
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter	6.305	2.771

### NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN ('000 DKK)

	2019	2018
Antal lån formidlet, stk.	398	536
Formidlet lånehovedstol, mDKK	313	315

## Adm. selskab / 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. 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.

Boliga Finans ApS driver efter frasalget af Euroinvestor.dk og valuta-kurser.dk til Berlingske Media kun valutakurser.se.

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

#### FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	2019	2018
Omsætning fra konsulentydelse	701	164
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter	5.585	-2.784



## Omsætning

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

### INDTÆGTSKILDER ( '000 DKK)

Omsætning fra fortsættende aktiviteter	2019	% split	2018	% split
Annonce- og datasalg	5.392	11	9.088	16
Brugerbetaling	23.352	47	19.560	33
Formidling af boliglån	20.631	42	21.457	37
Øvrige	0	0	164	0
<b>Omsætning fra fortsættende aktiviteter i alt</b>	<b>49.376</b>	<b>100</b>	<b>50.269</b>	<b>86</b>
Omsætning fra ophørte aktiviteter i alt*	0	0	8.085	14
<b>Omsætning i alt</b>	<b>49.376</b>	<b>100</b>	<b>58.353</b>	<b>100</b>

\* I 2018 er omsætningen fra ophørte aktiviteter realiseret i perioden 1. januar – 3. september.

Annonce- og datasalg fra fortsættende driftsaktiviteter udgjorde 5mDKK i 2019 mod 9mDKK i 2018. Tilbagegang skyldes en omlægning til betaling fra mæglere som står under brugerbetaling.

Brugerbetaling har bidraget til omsætningen med en stigning til 23mDKK i 2019 fra 20mDKK i 2018. Se forklaring ovenfor.

- Markedet for annoncering af tvangsauktioner er på et historisk lavt niveau pga. de rekordlave renter, en positiv udvikling i dansk økonomi samt et landsdækkende op-sving på boligmarkedet.
- Selvsalg har ligeledes oplevet et fald i omsætning i 2019, der bl.a. skyldes, at der er rekord få andelsboliger til salg i de større byer.
- Salget af tilstandsrapporter via sitet tilstandsrapport.dk og Boligas samarbejde med Boligeftersyn P/S har oplevet vækst i 2019, men aftalen er ændret pr. 1/10-2019. Koncernen har modtaget en erstatning herfor som bliver indtægtsført over rest løbetiden på den ændrede kontrakt, se note 24

Formidling af boliglån udgør 21 mDKK af koncernomsætningen i 2019, hvilket er på niveau med 2018. Ud af omsætningen på 21 mDKK udgør nettokursgevinster 13 mDKK.

Samlet var omsætningen fra de fortsættende aktiviteter 49 mDKK i 2019, hvilket – på trods af mindre forskydninger i sammensætningen – er på samme niveau som fortsættende aktiviteter i 2018.

Omsætningen fra de ophørte aktiviteter bidrog i 2018 med en omsætning på 8 mDKK.

Den samlede omsætning i koncernen blev 49 mDKK i 2019 mod 58 mDKK i 2018. Omsætningen ligger på de senest udmeldte forventninger om en omsætning i 2019 på 48-50 mDKK.

## Resultat af primært drift

Resultatet af primær drift fra de fortsættende aktiviteter blev i 2019 7 mDKK.

Koncernens samlede resultat af primær drift blev 7,1 mDKK i 2019 mod 9,1 mDKK i 2018. Resultatet ligger over, som følge af reklassifikation af omkostninger mellem afskrivninger og øvrige omkostninger, de senest udmeldte forventninger om et resultat af primær drift på 4,5- 6,0 mDKK.

## Resultat før skat

Resultatet før skat fra koncernens fortsættende aktiviteter blev 7,8 mDKK i 2019 mod 4,4 mDKK i 2018.

De ophørte aktiviteter bidrog med et resultat før skat på 24 mDKK i 2018. Af de 24 mDKK i resultat før skat i 2018, udgør købesummen fra Berlingske Media 23 mDKK.

Koncernens resultat før skat af fortsættende aktiviteter blev 7,8 mDKK mod 6,3 mDKK i 2018. Resultatet ligger på niveau med de senest udmeldte forventninger om et resultat på 7,5 – 9,0 mDKK.

## Årets resultat

Som følge af ovenstående blev årets resultat efter skat 7,1 mDKK i 2019 mod 22,8 mDKK i 2018.

## Forventninger til 2020 for koncernen

På grund af en betydelig forværring af de økonomiske udsigter i Danmark som følge af Covid-19 situationen forventes det, at Boliga Gruppens finansielle resultater for 2020 vil blive negativt påvirket.

Da det er meget vanskeligt at forudsige de økonomiske konsekvenser, har Boliga Gruppen besluttet at suspendere forventningen til årets resultat for 2020. Den tidligere forventning var et resultat for året på 7-9 mDKK.

Boliga Gruppen forventer at kunne give en opdatering af de finansielle forventninger i forbindelse med offentliggørelsen af periodemeddelelse for 1. kvartal 2020.

## Balance

### Langfristede aktiver

Den samlede værdi af de langfristede aktiver udgjorde 139 mDKK pr. 31. december 2019, hvoraf immaterielle anlægsaktiver udgjorde 137mDKK. De resterende 2mDKK vedrører materielle anlægsaktiver samt depositum vedrørende selskabets lejermål og effekt af IFRS 16.

Af den samlede værdi af immaterielle anlægsaktiver på 137 mDKK udgjorde goodwill 130mDKK. Goodwill er relateret til købet af Itvang.dk ApS (september 2014), Boliga ApS (september 2014), Tvangsauktioner A/S (juli 2015), Boliga Ejendoms kredit-selskab A/S (marts 2016) samt købet af DinGeo ApS (oktober 2019).

Af- og nedskrivningerne for 2019 på de immaterielle anlægsaktiver udgjorde 1mDKK mod 1 mDKK i 2018.

### Egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde 155 mDKK pr. 31. december 2019 sammenholdt med 150 mDKK pr. 31. december 2018.

Forskellen i egenkapital mellem ultimo 2019 og ultimo 2018 skyldes primært resultatpåvirkningen på 7,0 mDKK og køb/salg af egne aktier 2,5 mDKK.

### Pengestrømsopgørelse

Koncernen har i 2019 haft en positiv pengestrøm fra driften på 6 mDKK mod en negativ pengestrøm fra driften på 5 mDKK i 2018. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten er drevet af en positiv primær drift (indgående pengestrøm), nedbringelse af arbejdskapitalen, samt en betaling af selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde 10 mDKK i 2019 mod 2 mDKK i 2018. De væsentligste pengestrømme fra investeringsaktiviteten har været salget af Boligæftersyn P/S (indgående pengestrøm), samt købet af Dingeo.dk (udgående pengestrøm).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet var på -15 mDKK i 2019 mod -24 mDKK i 2018. Pengestrømmene er drevet af optagelse af bankgæld (indgående pengestrøm).

Samlet udgjorde koncernens likvide beholdninger 2mDKK pr. 31. december 2019 mod 2 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.

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 Ringkøbing Landbobank A/S. Boliga Ejendomscreditselskab A/S' forretning kræver endvidere adgang til såvel låntager og långivere.

## Finansielle risici

Finansielle risici er omtalt i note 29 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. Investeringslysten kan blive påvirket af ændringer i renteniveauet, et fald i ejendomspriserne i Danmark eller en reduktion af investeringslysten i Danmark som følge af eksempelvis turbulens på de finansielle markeder.

## 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.

# CORPORATE GOVERNANCE

## Redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b

Boliga Gruppen A/S' ledelse vurderer kontinuerligt, om ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige således, at koncernen ledes i overensstemmelse med aktionærernes interesser og under hensyntagen til Boliga Gruppen A/S' øvrige interessenter.

Boliga Gruppen A/S skal jf. Årsregnskabslovens § 107B redegøre for god selskabsledelse. Boliga Gruppen A/S har valgt så vidt det er muligt, med udgangspunkt i Selskabets størrelse, at følge Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger fra november 2017. Anbefalingerne er tilgængelig på komitéens hjemmeside [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk). Det er bestyrelsens opfattelse, at de væsentligste anbefalinger for god selskabsledelse praktiseres af Boliga Gruppen A/S' direktion og bestyrelse.

Boliga Gruppen A/S' fulde redegørelse for god selskabsledelse kan downloades fra Selskabets hjemmeside via følgende url: <https://www.boligagruppen.dk/god-selskabsledelse-2019>

## Dialog mellem selskaber, aktionærer og øvrige interessenter

Bestyrelsen sikrer en løbende dialog mellem Selskabet og aktionærerne således, at aktionærerne opnår relevant indsigt i selskabets potentiale og politikker, og at bestyrelsen samtidig kender aktionærernes holdninger, interesser og synspunkter i relation til Boliga Gruppen A/S.

Bestyrelsen vil mindst én gang årligt tage stilling til de forhold, der skal indgå i bestyrelsens varetagelse af sine opgaver, og selskabets overordnede strategi med henblik på at sikre værdiskabelsen i Selskabet.

Selskabet offentliggør kvartalsmeddelelser.

## Generalforsamling

Generalforsamlingen afholdes i overensstemmelse med de officielle vedtægter, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside, herunder dagsorden og stemmeret via fuldmagter. Selskabets bestyrelse og direktion tilskynder til en åben og aktiv dialog mellem Selskabets aktionærer. Alle aktionærer tilskyndes derfor til at deltage i selskabets ordinære generalforsamling, som afholdes i Taastrup.

## Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen vil tage stilling til de forhold, der skal indgå i varetagelsen af dets opgaver, samt til selskabets overordnede strategi med henblik på at sikre værdiskabelsen i Selskabet. Endvidere vil bestyrelsen sikre, at Selskabet har en kapital- og aktiestruktur, som understøtter, at Selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse er i aktionærernes og selskabets interesse samt redegøre herfor i note 22 i Selskabets årsrapport.

Bestyrelsen vil årligt gennemgå og godkende retningslinjer for direktionen og herunder fastlægge krav til direktionens rettidige, præcise og tilstrækkelige rapportering til bestyrelsen samt drøfte direktionens sammensætning og udvikling, risici og succesionsplaner.

Bestyrelsen kan undtagelsesvis anmode bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for selskabet, herunder kortvarigt at deltage i den daglige ledelse, hvis der foreligger en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Bestyrelsen vil altid sørge for, at indkaldelsen til generalforsamlingen sker iht. vedtægterne.

## Bestyrelsens sammensætning og organisation

Bestyrelsen vurderer årligt, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver, herunder sammensætningen af bestyrelsen og de enkelte medlemmers særlige kompetencer. Bestyrelsens udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen gennemføres ved en grundig og for bestyrelsen transparent proces, der er godkendt af den samlede bestyrelse. Ved vurderingen af sammensætningen og indstilling af nye kandidater skal der tages hensyn til behovet for fornyelse og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. alder, international erfaring og køn.

Til Selskabets årlige generalforsamling er valg til bestyrelsen på dagsordenen. Udover det i lovgivningen fastlagte, udsendes en beskrivelse af de opstillede kandidaters kompetencer med oplysning om kandidaternes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg i udenlandske virksomheder.

## Bestyrelsens uafhængighed

Mindst halvdelen af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i Boliga Gruppen A/S skal være uafhængige således, at bestyrelsen kan handle uafhængigt af særinteresser. Boliga Gruppen A/S følger alle anbefalinger hvad angår bestyrelsens uafhængighed på nær punktet om "...en væsentlig forretningsrelation". Dette skyldes, at alle bestyrelsesmedlemmer er storaktionærer eller arbejder for en storaktionær. I henhold til komiteens anbefalinger er et bestyrelsesmedlem ikke uafhængig, hvis bestyrelsesmedlemmet samtidig er aktionær.

## Revisionsudvalg

Boliga Gruppen A/S' bestyrelse har drøftet de overordnede rammer for revisionsudvalgets rolle og funktion og har besluttet, at lade den samlede bestyrelse varetage denne opgave. Selskabets størrelse, forretningsaktiviteter og det begrænsede omfang af skøn og vurdering i relation til den løbende regnskabsaflæggelse er indgået i bestyrelsens overvejelser herom.

## Interne kontrol- og risikostyringssystem

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelsen af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen.

Selskabet har etableret risikostyringssystemer og interne kontrolsystemer for at sikre, at den interne og eksterne finansielle rapportering giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation. Selvom de interne kontrol- og risikostyringssystemer er til for at sikre, at væsentlige fejl eller uregelmæssigheder identificeres og rettes, kan der ikke gives fuld sikkerhed for, at alle fejl opdages og rettes.

Koncernens risikostyringssystemer og interne kontrolsystemer, der er etableret under hensyntagen til at Boliga Gruppen A/S er en mindre virksomhed, er under fortsat udvikling og forbedring.

## Sammensætning af ledelsesorganer

Laust Farver er CEO for selskabet og Mikkel C. Hesselberg er CFO. Ledelsen sørger for, at Selskabet hele tiden overholder de lovgivende regler således, at risikostyring af Selskabet konstant er med til at varetage Selskabets og aktionærernes interesser.

## Bestyrelsens sammensætning og organisation

Direktionen består ultimo 2019 af CEO Laust Farver og CFO Mikkel C. Hesselberg.

Laust Farver har et opsigelsesvarsel på 9 måneder og Mikkel C. Hesselberg har et opsigelsesvarsel på 4 måneder. Der er ingen ret til fratrædelsesgodtgørelser.

Laust Farver er i regnskabsåret 2019 aflønnet med i alt 0,9mDKK inkl. pension som CEO for Boliga gruppen A/S. Mikkel C. Hesselberg er i regnskabsåret 2019 aflønnet med i alt 0,7mDKK inkl. pension som CFO for Boliga gruppen A/S.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag for bestyrelsesarbejdet. Men der kan i særlige tilfælde ved betydelig indsats f.eks. i forbindelse med virksomhedstransaktioner ydes vederlag eller tildes warrants til bestyrelsesmedlemmer.

## Incitamentsprogrammer

Boliga Gruppen A/S har ingen udestående warrants.



# ØVRIGE LOVPLIGTIGE REDEGØRELSE

## Redegørelse for samfundsansvar jf. årsregnskabslovens §99a

Boliga Gruppen A/S skal jf. årsregnskabslovens §99a redegøre for politikker, handlinger og resultater vedrørende de 5 områder, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder, miljøpåvirkning, reduktion af klimapåvirkninger, samt anti-korruption og bestikkelse.

Boliga Gruppen A/S' forretningsmodel er forankret i ydelser indenfor internetportaldrift ved salg af online annoncer, data og brugerprodukter, samt formidling af lån.

Boliga Gruppen A/S opererer i Danmark, som vi anser som et meget velreguleret marked i relation til sociale forhold og medarbejderforhold, miljø, menneskerettigheder, reduktion af klimapåvirkninger, samt anti-korruption og bestikkelse.

Boliga Gruppen A/S har foretaget en analyse af de 5 områder for samfundsansvar. På baggrund af analysen har selskabet konkluderet at:

### Miljø og klima:

Det ikke har nogen væsentlig påvirkning af miljø og klima. Selskabet har derfor ikke defineret nogen politik for miljø, at det ikke har nogen væsentlig påvirkning af klima. Selskabet har derfor ikke defineret nogen politik for klima.

### Menneskerettigheder:

Der ikke er identificeret væsentlige risici for så vidt angår menneskerettigheder. Selskabet har derfor ikke defineret nogen politik for menneskerettigheder.

### Korruption og bestikkelse:

Der ikke er identificeret væsentlige risici for så vidt angår korruption og bestikkelse. Selskabet har derfor ikke defineret politikker for anti-korruption og bestikkelse.

### Sociale forhold og medarbejderforhold:

Sociale forhold og medarbejderforhold ligger i naturlig forlængelse af, at vi anser vores medarbejdere for at være vores største aktiv og grundlaget for virksomhedens succes og resultater. I relation til selskabets begrænsede størrelse og begrænsede antal medarbejdere, er der ikke defineret en egentlig politik for sociale forhold og medarbejderforhold. Selskabet arbejder dog med interne redskaber som medarbejderhåndbog, tillidsmand, arbejdsmiljørepræsentant, m.v..

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen jf. årsregnskabslovens §99b

Bestyrelsen og direktionen omfatter i dag alene mænd. Det er målsætningen, at bestyrelsen omfatter mindst ét kvindeligt medlem inden udgangen af 2020. Målet er endnu ikke nået, da generalforsamlingen ikke har vurderet det nødvendigt at udskifte de nuværende bestyrelsesmedlemmer, og da direktionen består af to medlemmer, der pt. er mænd.

Det er et mål, at medarbejderne oplever, at Boliga Gruppen A/S har en åben og fordomsfri kultur, hvor den enkelte kan udnytte sine kompetencer bedst muligt uanset køn.

Da Boliga Gruppen A/S har under 50 medarbejdere, har virksomheden ikke pligt til at opstille og redegøre for en politik for øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag, med Selskabet søger at øge andelen af kvindelige ledere i virksomheden, når mulighederne opstår. Virksomheden har i dag kvinder ansat i en række centrale positioner i virksomheden, blandt andet er kvinder ansvarlige for driften af Boliga Selvsalg, Tvangsauktioner.dk og itvang.dk. Kvindelige medlem- ledere udgør i dag ca. 75% af de samlede mellemledere i koncer- nen.

Boliga Gruppen A/S finder det afgørende, at ledelsesposter besættes på baggrund af de kvalifikationer, der er behov for i Boliga Gruppen A/S.

Koncernen ønsker at skabe et arbejdsmiljø for medarbejderne, der er baseret på åbenhed, tillid, samarbejde, engagement og ejerskab. Kun i samspillet med engagerede og dygtige medarbejdere kan koncernen realisere sin mission.

# 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- retsbegrænsninger.

## Egne aktier

Boliga Gruppen A/S har i perioden fået egne aktier, via betaling for salget af Boligeftersyn i alt 674.000 stk. nogle af disse aktier blev brugt til betaling for købet af DinGeo ApS. 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 416.258 stk. pr. 31. december 2019.

## Bemyndigelse til bestyrelsen til udstedelse af warrants

Generalforsamlingen har bemyndiget bestyrelsen til at uddele de warrants, der giver ret til at tegne for indtil nominelt DKK 3.300.000 kapitalandele i selskabet, dog kan regulering i henhold til almindelige, generelle reguleringsmekanismer fastsat af bestyrelsen medføre et større nominelt beløb. Bemyndigelsen er gældende til og med 21. april 2021.

Der er ingen udestående warrants i koncernen.

## Udbytte

Under hensyntagen til Selskabets vækstambitioner indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der ikke skal udbetales udbytte for regnskabsåret 2019.

## Politik for egne aktier

Boliga Gruppen A/S' bestyrelse har ikke bemyndigelse til køb af egne aktier.

## 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.

## Aktie- og udbyttetallet

	2019	2018	2017	2016	2015
Gennemsnitligt antal udestående aktier	16.643.306	16.725.883	22.225.249	20.517.293	19.706.640
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK *	0,42	1,36	-0,04	1,98	0,61
Udvandet resultat pr. aktie, (EPS-D), DKK *	0,42	1,08	-0,04	1,70	0,61
Cash Flow Per Share (CFPS), DKK	0,03	-0,09	0,77	0,41	0,73
Indre værdi pr. aktie, DKK	9,03	7,13	7,49	7,63	4,66
Børskurs, ultimo, kr.	4,6	7,2	9,4	14,3	15,4
Udbytte pr. aktie, kr.	0	0	0	0	0
Payout ratio i %	0	0	0	0	0
Price Earnings Basic (P/E Basic)	10,9	5,3	-208,3	7,2	25,2
Price/Cash Flow (P/CF)	164,4	-81,6	12,2	34,8	21,1
<b>Kurs/indre værdi (KI)</b>	2,02	1,01	1,26	1,73	3,23

\*) Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i henhold til IAS 33 (note 13 til koncernregnskabet).

Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Recommendations & Ratios". Der henvises til nøgletsdefinitioner, side 105.

## Aktionærer, kapital og stemmer

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

Aktionærsammensætningen (31.12.2019)	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	4.734.903	28,4
<b>I alt ekskl. egne aktier</b>	<b>16.233.742</b>	<b>97,5</b>
Egne aktier	416.258	2,5
	<b>16.650.000</b>	<b>100,0</b>

Boliga Gruppen A/S havde pr. 31. december 2019 i alt 462 navnenoterede aktionærer.  
Boliga Gruppen A/S opfordrer alle aktionærer til at lade deres aktier navnenotere i selskabets aktiebog.

## Boliga Gruppen A/S har i 2019 udsendt følgende selskabsmeddelelser

<b>19-12-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Forventer højere resultat i regnskabsåret 2019
<b>13-11-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Finanskalender 2020
<b>25-10-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 3. kvartal 2019
<b>24-09-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Køber DinGeo.dk ApS
<b>27-08-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Delårsrapport for 1. halvår 2019
<b>06-06-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Sælger hele sin andel af Bolig-eftersyn P/S
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Ophør af ejeraftale
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Vedtægter
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier
<b>10-05-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 1. kvartal 2019
<b>24-04-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Opdateret finanskalender 2019
<b>27-03-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Bestyrelsesformand fratræder
<b>21-03-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Forløb af ordinær generalforsamling 2019
<b>28-02-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Ansætter ny CFO
<b>26-02-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2019
<b>20-02-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: får ny CEO
<b>20-02-2019</b>	Boliga Gruppen A/S: Årsregnskab 2018

## Kontaktperson – Investor Relations

På Boliga Gruppen A/S' hjemmeside, [www.boligagruppen.dk](http://www.boligagruppen.dk), findes yderligere informationer og samtlige offentliggjorte meddelelser.

Forespørgsler vedrørende IR relationer kan rettes til:

**CEO: Laust Farver**

**Mobil: +45 2840 4988 E-mail: [lf@boliga.dk](mailto:lf@boliga.dk)**

# SELSKABSOPLYSNINGER

## Boliga Gruppen A/S

Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal  
2100 København Ø  
Danmark

## Telefon:

+45 43583000

## Hjemmeside:

[www.boligagruppen.dk](http://www.boligagruppen.dk)

## E-mail:

[info@boliga.dk](mailto: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, CEO
- Mikkel C. Hesselberg, CFO

## Revision

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dampfærgevej 28

2100 København Ø

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling bliver afholdt den 24. april 2020 kl. 11 hos Taastrup Park Hotel, Brorsonsvej 3, 2630 Taastrup





# PÅTEGNINGER

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Boliga Gruppen A/S.

Koncernregnskabet er aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS) som er godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven, og årsregnskabet for moderselskabet er aflagt efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme

for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, finansielle stilling og koncernens pengestrømme samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 27. marts 2020

## Direktion:

---

Laust Farver, CEO

---

Mikkel C. Hesselberg, CFO

## Bestyrelse:

---

Bo Øland, Formand

---

Ulrik Tofte Jensen

---

Peter Daugaard Svendsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Boliga Gruppen A/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til selskabets bestyrelse.

### **Det reviderede regnskab**

Koncernregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Koncernregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for moderselskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er samlet benævnt "regnskabet".

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Vi erklærer, at der efter vores bedste overbevisning ikke er udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014, og at vi forblev uafhængige i udførelsen af den lovpligtige revision.

Vi blev første gang valgt som revisor for Boliga Gruppen A/S den 13. august 2014 for regnskabsåret 2014. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning uden afbrydelser i en samlet opgaveperiode på 6 år frem til og med regnskabsåret 2019.

### **Centrale forhold ved revisionen**

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for regnskabsåret 2019. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

## VÆRDIANSÆTTELSE AF GOODWILL 129,7 MDKK.

Pr. 31. december 2019 udgjorde goodwill 62,1% af den samlede aktivsum i koncernregnskabet og er vurderet beløbsmæssigt væsentligt for koncernregnskabet.

I forbindelse med udarbejdelsen af nedskrivningstesten har ledelsens nøgleforudsætninger omfattet forventninger til vækst i omsætning og dækningsbidrag, samt diskonteringsrenten.

Henset til den skønsmæssige usikkerhed relateret til værdiansættelsen af goodwill, har dette været et centralt forhold i vores revision.

Vi henviser til note 15 i koncernregnskabet hvor nedskrivningstesten er beskrevet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i årsregnskabet for moderselskabet udgjorde 85,0 mDKK., hvoraf goodwill udgjorde 78,5 mDKK. Denne goodwill bliver testet ved brug af de samme nedskrivningstests der er omtalt i note 15 til koncernregnskabet.

## HVORDAN HAR VORES REVISION ADRESSE- RET VÆRDIANSÆTTELSEN AF GOODWILL

I forbindelse med vores revision, har vi med ledelsen drøftet koncernens procedurer og kontroller relateret til udarbejdelse af nedskrivningstest og underliggende budgetter og forecast.

Vi har endvidere vurderet og udfordret ledelsens fastsættelse af nøgleforudsætningerne, som ledelsen har anvendt ved udarbejdelsen af nedskrivningstesten.

De udførte handlinger har blandt andet omfattet følgende:

- Vurdering af om den anvendte model til værdiansættelse af de pengestrømsfrembringende enheder er passende og i overensstemmelse med kravene hertil i IAS 36 værdiforringelse af aktiver.
- Vurderet ved involvering af specialister hvorvidt den anvendte diskonteringsrente er rimelig ift. markedsrenter og reflekter er de risici som er indeholdt i de fremtidige pengestrømme.
- Vurderet hvorvidt de fremtidige pengestrømme er rimelige ift. de historiske realiserede pengestrømme og ledelsens budgetter og strategiske planer og tiltag, samt inflations- og vækstforventninger i Danmark. I forbindelse hermed har vi sammenlignet tidligere års budgetter til realiserede tal med henblik på at vurdere ledelsens evne til at udarbejde realistiske budgetter.
- Vi har endvidere gennemgået de relaterede oplysninger i note 15 i koncernregnskabet og vurderet om nedskrivningstesten er beskrevet som krævet i IFRS.

---

---

## **INDREGNING AF OMSÆTNING 49,3 MDKK.**

---

En del af koncernens nettoomsætning (28,2 mDKK.) stammer fra online boligportal og låneportal. Disse aktiviteter er til en vis grad kontrolleret af eksterne formidlere, hvorfor koncernens nettoomsætning er baseret på input fra disse leverandører. Dette vanskeliggør ledelsens muligheder for at vurdere eksistensen og fuldstændigheden af koncernens nettoomsætning.

I omsætningen indregnes endvidere dagsværdiregulering af pantebreve der videreformidles. Dagsværdien måles til de aftalte kurser i videreformidlingsaftalerne, der er indgået på tidspunktet for udstedelse af pantebrevene.

Henset til den risiko og usikkerhed der er forbundet med ovenstående har indregningen af koncernens nettoomsætning været et centralt forhold i vores revision.

Vi henviser til note 3 i koncernregnskabet vedrørende nettoomsætning og til note 1 i koncernregnskabet hvor koncernens regnskabspraksis for indregning af nettoomsætning er beskrevet.

---

---

## **HVORDAN HAR VORES REVISION ADRESSE- RET INDREGNINGEN AF OMSÆTNING**

---

I forbindelse med vores revision, har vi bl.a. udført følgende handlinger:

- Indhentet opgørelser fra eksterneformidlere og afstemt til den indregnede nettoomsætning
- Sammenholdt realiseret nettoomsætning med efterfølgende indbetalinger på koncernens bankkonti.
- Sammenholdt nettoomsætningen på datterselskabsniveau til sidste år og undersøgt årsagen til væsentlige ændringer.
- Analyseret omsætning for usædvanlige posteringer.
- Stikprøvevis afstemt realiserede dagsværdireguleringer af pantebreve til underliggende dokumentation for udstedelse af pantebreve og videreformidlingsaftaler.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven, samt for at udarbejde et årsregnskab for moderskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og moderselskabets interne kontrol.



- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og moderselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og moderselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger. Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

## KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 25 57 81 98

København, 27. marts 2020

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34532

Martin Yde Schmidt  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne42821



# KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2019

# RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2019	2018
Nettoomsætning	3	49.376	50.269
Direkte omkostninger	4	-3.311	-3.237
<b>Bruttoresultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>46.065</b>	<b>47.032</b>
Andre driftsindtægter	9	0	-1.739
Personaleomkostninger	5, 6	-24.933	-24.880
Andre eksterne omkostninger	8	-14.020	-14.800
Andre driftsomkostninger	9	0	-318
<b>Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter</b>		<b>7.112</b>	<b>5.295</b>
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	7, 16	-1.828	-38
Amortisering af immaterielle anlægsaktiver	7, 14, 15	-1.337	-1.061
Særlige poster	10	0	-1.718
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT) af fortsættende aktiviteter</b>		<b>3.947</b>	<b>6.308</b>
Resultatandele i associeret virksomhed		3.917	476
Finansielle indtægter		87	243
Finansielle omkostninger	11	-141	-760
<b>Resultat før skat (EBT) af fortsættende aktiviteter</b>		<b>7.810</b>	<b>6.267</b>
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	12	-757	-1.805
<b>Årets resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>7.053</b>	<b>4.462</b>
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	21	0	18.347
<b>Årets resultat</b>		<b>7.053</b>	<b>22.809</b>
<i>Fordeles således:</i>			
Aktionærerne i Boligagruppen A/S		7.053	22.809
Minoritetsinteresser		0	0
		7.053	22.809
<b>Resultat pr. aktie</b>	13		
Resultat pr. aktie (EPS) for fortsættende og ophørte aktiviteter, basis		0,42	1,36
Resultat pr. aktie (EPS-D) for fortsættende og ophørte aktiviteter, udvandet		0,42	1,08
Resultat pr. aktie (EPS) for fortsættende aktiviteter, basis		0,42	0,27
Resultat pr. aktie (EPS-D) for fortsættende aktiviteter, udvandet		0,42	0,21

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

'000 DKK	2019	2018
Årets resultat	7.053	22.809
Reserve for indre værdis metode	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>7.053</b>	<b>22.809</b>

Fordeles således:

Aktionærerne i Boligagruppen A/S	7.053	22.809
	7.053	22.809

# BALANCE

'000 DKK	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	14, 15		
Goodwill		129.668	126.765
Færdiggjorte udviklingsprojekter		1.432	0
Navnerettigheder		5.549	6.610
Igangværende udviklingsprojekter		0	257
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>136.649</b>	<b>133.632</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	16		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		112	173
Leasede bygninger		1.539	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.651</b>	<b>173</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Kapitalandele i associeret virksomhed	17	0	10.583
Deposita	18	713	714
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>713</b>	<b>11.297</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>139.013</b>	<b>145.102</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	19	62.054	46.842
Tilgodehavender	20	4.790	5.263
Tilgodehavende selskabsskat	25	599	0
Likvide beholdninger		2.411	1.863
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>69.855</b>	<b>53.968</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>208.868</b>	<b>199.070</b>

# BALANCE

'000 DKK	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	22		
Aktiekapital		16.650	18.900
Reserve for egne aktier		-2.546	-15.587
Overført resultat		140.695	146.917
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>154.799</b>	<b>150.230</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	23	1.560	1.492
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.560</b>	<b>1.492</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Bankgæld		26.391	37.513
Leasingforpligtelser, kort		1.582	0
Leverandørgæld		2.284	3.841
Periodeafgrænsningsposter	24	15.578	478
Anden gæld		6.718	4.824
Selskabsskat	25	0	692
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>52.552</b>	<b>47.348</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>54.069</b>	<b>48.840</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>208.868</b>	<b>199.070</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2019	2018
Pengestrøm fra driftsaktivitet			
<b>Resultat før skat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>7.810</b>	<b>6.267</b>
Regulering for ikke-likvide effekter			
Af- og nedskrivninger	6	3.165	1.099
Særlige poster	9	0	1.718
Resultatandele efter skat i associeret virksomhed	15	-3.917	-243
Finansielle indtægter		-87	760
Finansielle omkostninger	10	141	-476
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		7.194	9.125
Ændring i driftskapital	24	698	1.706
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>		<b>7.892</b>	<b>10.831</b>
Renteindtægter, modtaget			
		87	27
Renteomkostninger, betalt			
		-147	-663
Betalt selskabsskat			
		-2.100	-15.272
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>5.733</b>	<b>-5.077</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver			
	12	-1.451	-257
Køb af materielle anlægsaktiver			
	14	0	-76
Køb af virksomhed			
		-2.904	0
Salg af associeret virksomhed			
	25	14.500	-1.875
Salg af aktiviteter			
		0	4.328
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>		<b>10.145</b>	<b>2.120</b>

**Pengestrømsopgørelse fortsat**

'000 DKK	Note	2019	2018
Optagelse af bankgæld		0	14.266
Afdrag på lån		-11.122	0
Afdrag på leasingforpligtelser		-1.724	0
Køb af egne aktier		-4.044	-41.291
Salg af egne aktier		1.560	2.760
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-15.330</b>	<b>-24.265</b>
<b>Årets pengestrøm fra fortsættende aktiviteter</b>	19	<b>547</b>	<b>-27.222</b>
Pengestrømme fra ophørte aktiviteter		0	25.757
<b>Årets pengestrømme</b>		<b>547</b>	<b>-1.465</b>
<b>Likvider, primo</b>	26	<b>1.863</b>	<b>3.328</b>
<b>Likvider, ultimo</b>	26	<b>2.411</b>	<b>1.863</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

tDKK	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	165.951
<b>TOTALINDKOMST I 2018</b>					
Periodens resultat	0	0	22.809	22.809	22.809
<b>Total indkomst i alt for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.809</b>	<b>22.809</b>	<b>22.809</b>
<b>TRANSAKTIONER MED EJERE</b>					
Køb af egne aktier	0	-41.291	0	-41.291	-41.291
Salg af egne aktier	0	2.760	0	2.760	2.760
Annullering af egne aktier	-3.325	22.944	-19.619	3.325	0
<b>Transaktioner med ejere</b>	<b>-3.325</b>	<b>-15.587</b>	<b>-19.619</b>	<b>-35.206</b>	<b>-38.531</b>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>18.900</b>	<b>-15.587</b>	<b>146.917</b>	<b>131.330</b>	<b>150.230</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>18.900</b>	<b>-15.587</b>	<b>146.917</b>	<b>131.330</b>	<b>150.230</b>
<b>TOTALINDKOMST I 2019</b>					
Periodens resultat	0	0	7.053	7.053	7.053
<b>Total indkomst for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.053</b>	<b>7.053</b>	<b>7.053</b>
<b>TRANSAKTIONER MED EJERE</b>					
Køb af egne aktier	0	-4.044	0	-4.044	-4.044
Salg af egne aktier	0	1.560	0	1.560	1,60
Annullering af egne aktier	-2.250	15.525	-13.275	2.250	0
<b>Transaktioner med ejere</b>	<b>-2.250</b>	<b>13.041</b>	<b>-13.275</b>	<b>-234</b>	<b>-2.484</b>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>16.650</b>	<b>-2.546</b>	<b>140.695</b>	<b>138.149</b>	<b>154.799</b>

# OVERSIGT OVER NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Titel	Note
Anvendt regnskabspraksis	1
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	2
Segmentoplysninger	3
Direkte omkostninger	4
Personaleomkostninger	5
Udviklingsomkostninger	6
Afskrivninger	7
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	8
Andre driftsindtægter og driftsomkostninger	9
Særlige poster	10
Finansielle omkostninger	11
Skat	12
Resultat pr. aktie	13
Immaterielle anlægsaktiver	14
Nedskrivningstest	15
Materielle anlægsaktiver	16
Kapitalandele i associeret virksomhed	17
Deposita	18
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	19
Tilgodehavender	20
Ophørte aktiviteter	21
Egenkapital, egne aktier og udbytte	22
Udskudt skat	23
Periodeafgrænsningsposter	24
Selskabsskat	25
Eventualaktiver og -forpligtelser, samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26
Ændring i driftskapital	27
Køb og salg af virksomheder	28
Finansielle risici og finansielle instrumenter	29
Operationel leasing	30
Nærtstående parter	31
Bestyrelse og direktion	32



**NOTER**

## NOTE 1

### Anvendt regnskabspraksis

Boliga Gruppen A/S er et aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2019 omfatter både koncernregnskab for Boliga Gruppen A/S og dets datterselskaber (koncernen) samt et separat årsregnskab for moderselskabet.

Koncernregnskabet for Boliga Gruppen A/S for 2019 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Bestyrelse og direktion har den 27. marts 2020 behandlet og godkendt årsrapporten for 2019.

Årsrapporten forelægges aktionærerne til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. april 2020.

### 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.

IFRIC 23 er implementeret 1. januar 2019. Koncernen følger guidelines i IFRIC 23 der præciserer den regnskabsmæssige behandling af usikre skattepositioner. Implementeringen af IFRIC 23 har ikke medført væsentlige ændringer i skøn over usikre skattepositioner.

### 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 Gruppens ret til at bruge de underliggende aktiver. I resultatopgørelsen medfører implementeringen, at hidtidige omkostningsførte leasingydelse nu er erstattet af afskrivninger på leasingaktiver og renteomkostninger fra leasingforpligtelser

Pr. 1. januar 2019 er der indregnet brugsretsaktiver på tkr 3.217 som følge af indregning af henholdsvis leasingaktiver og leasingforpligtelser.

Resultateffekten 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.

### En opgørelse af beløbet fremgår nedenfor:

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

Det nye regelsæt for IFRS 16 ventes ikke at få nogen synlig effekt på overskudsgraden grundet den kun marginalt positive påvirkning på driftsresultatet. EBITDA og frit cash flow bliver påvirket med afskrivningen på aktivet.

Indgåelse af nye leasingaftaler medfører 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.

### **Nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag samt ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Boliga Gruppen A/S har implementeret alle nye og ændrede regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC) som er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2019. Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

### **Vedtagne nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag**

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der ingen nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten.

De nye standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske.



## Beskrivelse af anvendt regnskabspraxis

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Boliga Gruppen A/S, Boliga ApS, DinGeo.dk ApS, Boliga Finans ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S, hvori Boliga Gruppen A/S har bestemmende indflydelse.

Koncernen har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast hidrørende fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte ejer eller råder over mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne, men ikke har bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Dette baserer sig dog på en konkret vurdering af muligheden for at udøve indflydelse.

Ved vurderingen af, om koncernen har bestemmende eller betydelig indflydelse, tages højde for potentielle stemmerettigheder, der på balancetidspunktet er reelle og har substans samt de facto-kontrol.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de enkelte datterselskabers regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraxis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede selskaber. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester i det omfang, der ikke er sket nedskrivning.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder, hvor Boliga Gruppen A/S opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle anlægsaktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor Boliga Gruppen A/S faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

En eventuel forskel mellem "salgsprisen" og den regnskabsmæssige værdi af disse kapitalandele resulterer i en regnskabsmæssig gevinst/tab på den del, der allerede besiddes. Gevinst/tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalinteresser, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, indregnes som goodwill under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum årligt for nedskrivningsbehov. Første nedskrivningstest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis dele af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der kan henføres til virksomhedssammenslutninger, indregnes direkte i årets resultat ved afholdelsen.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser var forkert ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter reguleres goodwill ikke. Ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes i årets resultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill på salgstidspunktet og omkostninger til salg eller afvikling. Valutakursreguleringer, der kan henføres til koncernens ejerandel, og som løbende er indregnet i anden totalindkomst, indgår i avanceopgørelsen. Eventuelle bibeholdte kapitalandele genmåles til dagsværdi på tidspunktet, hvor den bestemmende indflydelse mistes.

#### **Præsentation af ophørte aktiviteter**

Ophørte aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet eller er udskilt som bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for ét år i henhold til en formel plan.

Resultatet efter skat af ophørte aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiviteter og forpligter samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen med tilpasning af sammenligningstal.

I note 21 oplyses omsætning, omkostninger, værdiregulering og skat for den ophørte aktivitet. Aktiver og tilknyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, jf. afsnittet "aktiviteter bestemt for salg", og hovedposterne specificeres i note 21, indeholdende de sædvanlige noteoplysninger til den ophørte aktivitet. Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i note 21.

#### **Omregning af fremmed valuta**

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Salg af annoncer, data og brugerbetaling indregnes i omsætningen over tid i takt med, at serviceydelse leveres. Omsætning vedrørende formidling af boliglån indregnes på tidspunktet hvor der både er indgået aftale om formidling af boliglån med låntager og aftale om videreformidling af boliglån er indgået med endelig långiver. Finansielle indtægter i forbindelse med formidling af boliglån indregnes under nettoomsætning. Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

##### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Direkte omkostninger består af køb af data til Boliga.dk, software til bannerstyring samt køb af foto af ejendomme på tvangsauktion, samt provisioner til 3. mand for henvisning af kunder der resulterede i omsætning, samt provisioner i forbindelse med tegning af kapital i investeringsfondene som Boliga Ejendomscreditselskab A/S administrerer.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter, som fx. administrationshonorar.

**Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til lønninger, pension og social sikring, der er afholdt i året til medarbejdere, herunder omkostninger til ledelse.

**Andre eksterne omkostninger**

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til kontorlokaler og kontoromkostninger, ligesom der indregnes omkostninger afholdt i året til salgsmæssige aktiviteter, konsulenter, revisorer og advokater.

Desuden indgår nedskrivninger af tilgodehavender fra salg.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder i resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte associerede virksomheds resultat efter skat og minoritetsinteresser og efter fuld eliminering af intern avance/ tab.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende henholdsvis værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Desuden indgår amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen m.v..

**Særlige poster**

Under særlige poster indregnes indtægter og omkostninger, som ikke har tilbagevendende karakter. Særlige poster indeholder avancer og tab i forbindelse med frasalg af ikke-fortsættende driftsaktiviteter ikke klassificeret som ophørte aktiviteter, nedskrivning af immaterielle anlægsaktiver, m.v..

**Skat af årets resultat**

Boliga Gruppen A/S og datterselskaberne Boliga ApS, Boliga Finans ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S er sambeskattet med Boliga Gruppen A/S, som er administrations-selskab i sambeskatningsordningen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i

forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i aconto-skatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i årets resultat, anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Immaterielle anlægsaktiver****Goodwill**

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris som beskrevet under virksomhedssammenslutninger. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der foretages ikke amortisering af goodwill. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill allokere til koncernens pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes for nedskrivning sammen med de øvrige langfristede aktiver i den pengestrømsfrembringende enhed eller den gruppe af pengestrømsfrembringende enheder, hvortil goodwill er allokert, og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, hvis den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien opgøres som hovedregel som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den virksomhed eller aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), som goodwill er knyttet til.

**Udviklingsprojekter**

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller anvendelsesmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening eller nettosalgsprisen kan dække de relaterede omkostninger.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes. Indregnede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der kan henføres til koncernens udviklingsaktiviteter.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsprojekter lineært over den vurderede økonomiske brugstid fra det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 1-3 år. Afskrivningsgrundlaget reduceres med eventuelle nedskrivninger.

#### **Andre immaterielle anlægsaktiver**

Andre immaterielle anlægsaktiver, der omfatter navnerettigheder, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andre immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør 10-20 år.

#### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv, indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen. De udskiftede bestanddele ophører med at være indregnet i balancen, og den regnskabsmæssige værdi overføres til resultatopgørelsen. Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes/komponenternes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### **Øvrige langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller nytteværdi. Nyttelværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

#### **Indregning af tab ved værdiforringelse i resultatopgørelsen**

En nedskrivning indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet. Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

En nedskrivning indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af ikke-realiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen. Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi**

Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi udgøres af pantebreve, som måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

**Nedskrivninger af tilgodehavender og udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi**

Fra den 1. januar 2018 er nedskrivning til imødegåelse af tab foretaget efter den simplificerede expected credit-loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balance på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af de forventede

pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser baseret på den simplificerede credit-loss-model. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente, som er anvendt på tidspunktet for første indregning, for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger måles til amortiseret kostpris.

**Egenkapital****Udbytte**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Acontoudbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

**Reserve for egne aktier**

Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier. Udbytte for egne aktier indregnes direkte i totalindkomst i egenkapitalen. Gevinst og tab ved salg af egne aktier føres direkte i overført totalindkomst i egenkapitalen.

**Aktiewarrantsprogram**

Værdien af serviceydelser modtaget som modydelse for tildelte warrants måles til dagsværdien af tildelte warrants. For egenkapitalafregnede aktiewarrants måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til warrants optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen som en ejertransaktion. I forbindelse med første indregning af aktiewarrants skønnes over antallet af warrants medarbejderne forventes at erhverve ret til. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede warrants, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede warrants. Dagsværdien af de tildelte warrants estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktiewarrants.

### **Betalbar skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis virksomheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af ikke-realiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i årets totalindkomst.

### **Finansielle forpligtelser inkl. gæld til kreditinstitutter**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres efter den indirekte metode som resultat efter skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, modtagne og betalte renter, modtagne udbytter og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter ikke klassificeret som ophørte aktiviteter, køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Pengestrømme i andre valutaer end den funktionelle valuta omregnes med gennemsnitlige valutakurser, medmindre disse afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser.

### **Segmentoplysninger**

Koncernen har to rapporteringspligtige segmenter, hvilket følger koncernens organisationsstruktur: Boligportaler og Formidling af boliglån. Finansielle portaler (Boliga Finans ApS) har tidligere udgjort et segment i koncernen, men indgår ikke længere, da aktiviteten er ophørt. Segmentoplysningerne følger i øvrigt organisationens struktur, da der rapporteres for hver af moderselskabets to datterselskaber der har væsentlig driftsaktivitet.

### **Nøgletal**

Resultat pr. aktie (EPS) og udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Recommendations & Ratios".

Nøgletalsdefinitioner fremgår af side 105.

## NOTE 2

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

#### **Skønsmæssig usikkerhed**

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Desuden er koncernen underlagt risici og usikkerheder som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

#### **Nedskrivningstest af goodwill og andre immaterielle anlægsaktiver**

Ved den årlige nedskrivningstest af goodwill og andre immaterielle anlægsaktiver eller når der er indikation på et nedskrivningsbehov, foretages skøn over, om de dele af virksomheden (pengestrømsfrembringende enheder), som goodwill knytter sig til, vil være i stand til at generere tilstrækkelige positive nettopengestrømme i fremtiden til at understøtte værdien af goodwill og øvrige nettoaktiver i den pågældende del af virksomheden.

Som følge af forretningens karakter må der skønnes over forventede pengestrømme mange år ud i fremtiden, hvilket naturligt fører til en vis usikkerhed. Usikkerheden er afspejlet i den valgte diskonteringsrente og forventninger til fremtidige pengestrømme.

Der henvises til note 15 for nedskrivningstest af goodwill.

#### **Virksomhedsovertagelser**

Ved overtagelse af virksomheder skal den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes efter overtagelsesmetoden til dagsværdi. De væsentlige aktiver er sædvanligvis goodwill og øvrige immaterielle aktiver. For en stor del af de aktiver og forpligtelser, der overtages, finder der ingen effektive markeder, som kan anvendes til at fastsætte dagsværdien. De metoder, der typisk anvendes, tager udgangspunkt i nutidsværdien af fremtidige pengestrømme eller kostprismetoden, der eksempelvis tager udgangspunkt i genanskaffelsesprisen. Ledelsen foretager derfor skøn i forbindelse med opgørelse af dagsværdien for de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser med opgørelse af dagsværdien for de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser. Afhængig af regnskabspostens art kan opgørelsen af dagsværdi være behæftet med usikkerhed og muligvis blive genstand for efterfølgende regulering.

Der henvises til 15 for nedskrivningstest af goodwill.

Der er ikke foretaget væsentlige vurderinger ved anvendelsen af regnskabspraksis.



## NOTE 3

### Segmentoplysninger

Koncernen har to rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler og Formidling af boliglån. Boliga Finans ApS (finansielle portaler) indgår ikke længere i koncernen som et selvstændigt rapporteringspligtigt segment, da aktiviteten er ophørt.

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.

### Geografiske oplysninger

Boliga Gruppen A/S opererer primært alene på det danske marked. Koncernens salgsaktiviteter udføres alene fra Danmark.

### Væsentlige kunder

I 2019 udgjorde Boligeftersyn P/S 22% (2018: 19%) af koncernens omsætning. Boligeftersyn P/S er Boliga ApS' samarbejdspartner omkring henvisninger af kundeemner på området for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn. I 2020 forventes Boligeftersyn at falde til 16-18% af koncernens omsætning. 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, pr. 31. december 2019 11,2 mDKK.

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.

Der henvises til note 19.

2019 ('000 DKK)	I alt fortsættende aktiviteter	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret	Ophørte aktiviteter
Omsætning	49.376	28.043	20.631	88	614	0
EBITDA før særlige poster	5.434	4.714	6.305	88	-5.673	0
Anlægsinvesteringer	1.432	1.432	0	0	0	0
Aktiver	208.868	40.723	51.426	873	115.846	0
Forpligtelser	54.069	20.835	28.628	1	4.604	0

2018 ('000 DKK)	I alt fortsættende aktiviteter	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret	Ophørte aktiviteter
Omsætning	50.269	28.648	20.631	-	164	8.085
EBITDA før særlige poster	9.125	9.138	2.771	-	-2.784	998
Anlægsinvesteringer	333	257	0	-	76	0
Aktiver	199.070	103.199	91.836	-	4.035	0
Forpligtelser	48.840	3.343	39.596	-	5.901	0

## NOTE 4

### Direkte omkostninger

'000 DKK	2019	2018
Datadistribution og abonnemeter	569	107
Provisioner i forbindelse med formidling af boligkreditlån	2.686	2.391
Øvrige direkte omkostninger	56	739
<b>Direkte omkostninger i alt</b>	<b>3.311</b>	<b>3.237</b>

## NOTE 5

### Personaleomkostninger

'000 DKK	2019	2018
Gager og lønninger	22.856	22.614
Bidragsbaserede pensionsordninger	697	362
Andre omkostninger til social sikring	248	442
Øvrige personaleomkostninger	1.131	1.462
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>24.933</b>	<b>24.880</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt</b>	<b>36</b>	<b>41</b>

### Aflønning af bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

	2019		2018	
	Moder-selskabets direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Moder-selskabets direktion	Øvrige ledende medarbejdere
Gager og honorarer	2.267	2.316	2.445	2.324
Pension	77	101	68	64
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0
	<b>2.344</b>	<b>2.417</b>	<b>2.513</b>	<b>2.388</b>

Direktionen består af ultimo 2019 af CEO Laust Farver og CFO Mikkel C. Hesselberg. Laust Farver har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 9 måneder, men ingen ret til fratrædelsesgodtgørelser. Mikkel C. Hesselberg har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 4 måneder og ingen ret til fratrædelsesgodtgørelse. Direktionens opsigelsesvarsel følger i øvrigt funktionærlovens bestemmelser.

Der er tilknyttet performance afhængig bonus aftaler til direktionen og øvrige ledende medarbejdere.

Der er udbetalt bonus til direktionen på i alt 0,1 mDKK i 2019.

Frederik Rovsing var CEO i perioden januar til marts 2019 og er samlet i regnskabsåret 2019 aflønnet med i alt 0,7 mDKK inkl. pension.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag for bestyrelsesarbejdet.

Der var ingen udestående warrants pr. 31. december 2019.

## NOTE 6

### Udviklingsomkostninger

Sammenhængen mellem afholdte og omkostningsførte udviklingsomkostninger er:

'000 DKK	2019	2018
Afholdte udviklingsomkostninger	5.159	4.722
Udviklingsomkostninger indregnet under immaterielle anlægsaktiver	-1.451	-257
Af- og nedskrivninger af indregnede udviklingsomkostninger	248	0
Årets udviklingsomkostninger indregnet i resultatopgørelsen	3.956	4.465

## NOTE 7

### Afskrivninger

'000 DKK	2019	2018
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	1.337	1.061
Afskrivninger, materielle anlægsaktiveraktiver	1.828	38
	<b>3.165</b>	<b>1.099</b>

## NOTE 8

### Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til KPMG kan specificeres således. '000 DKK:	2019	2018
Lovpligtig revision	331	315
Andre ydelser	42	38
<b>Samlet honorar til generalforsamlingsvalgte revisor</b>	<b>373</b>	<b>353</b>

Andre ydelser omfatter merarbejde m.v. ved frasalg af aktiviteter, samt XBRL-indberetninger.

## NOTE 9

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

'000 DKK:	2019	2018
<i>Andre driftsindtægter</i>		
Administrationshonorarer	0	1.614
Øvrige driftsindtægter	0	125
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.739</b>
<i>Andre driftsomkostninger</i>		
Øvrige driftsomkostninger	0	-66
Andre driftsomkostninger i alt	0	-66
Andre driftsindtægter, netto	0	1.673

## NOTE 10

### 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:	2019	2018
Salg og reguleringer af forretningsenheden Investor Relations Solutions	0	-1.179
Rådgivere ifm salg af forretningsenheder	0	-539
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>-1.718</b>

## NOTE 11

### Finansielle omkostninger

'000 DKK:	2019	2018
Renter, kreditinstitutter	92	741
Renter og leasing	46	0
Valutakurstab	4	741
	<b>141</b>	<b>760</b>

## NOTE 12

### Skat

'000 DKK	2019	2018
<i>Skat af årets resultat for fortsættende aktiviteter fremkommer således:</i>		
Aktuel skat	1.877	2.906
Udskudt skat	69	-1.502
Skat vedrørende tidligere år	-1.189	401
	<b>757</b>	<b>1.805</b>
<i>Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter kan forklares således:</i>		
Beregnet 22,0 % skat af resultat før skat	1.718	1.379
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	228	25
Skat vedrørende tidligere år	-1.189	401
	757	1.805
Effektiv skatteprocent	<b>9,7%</b>	<b>28,8%</b>



## NOTE 13

### Resultat pr. aktie

'000 DKK	2019	2018
Årets resultat efter skat af fortsættende og ophørte aktiviteter	7.053	22.809
<b>Årets resultat efter skat af fortsættende aktiviteter</b>	<b>7.053</b>	<b>4.462</b>
Gennemsnitligt antal aktier, stk.	17.150.000	21.079.885
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	-506.694	-4.354.002
<b>Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb</b>	<b>16.643.306</b>	<b>16.725.883</b>
Resultat pr. aktie (EPS) for fortsættende og ophørte aktiviteter, basis	0,42	1,36
Resultat pr. aktie (EPS-D) for fortsættende og ophørte aktiviteter, udvandet	0,42	1,08
Resultat pr. aktie (EPS) for fortsættende aktiviteter, basis	0,42	0,27
Resultat pr. aktie (EPS-D) for fortsættende aktiviteter, udvandet	0,42	0,21

## NOTE 14

### Immaterielle anlægsaktiver

000'DKK	Goodwill	Færdigjorte udviklingsrettigheder projekter	Navnerettigheder	Igangværende udviklingsprojekter	I alt
Kostpris 1. januar 2018	128.065	11.978	9.638	0	149.681
Tilgang	0	0	0	257	257
Kostpris 31. december 2018	128.065	11.978	9.638	257	149.938
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.300	11.978	1.967	0	15.245
Afskrivninger	0	0	1.061	0	1.061
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.300	11.978	3.028	0	16.306
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<b>126.765</b>	<b>0</b>	<b>6.610</b>	<b>257</b>	<b>133.632</b>
Kostpris 1. januar 2019	128.065	11.978	9.638	257	149.938
Tilgang	2.904	1.451	0	0	4355
Overført	0	257	0	-257	0
Kostpris 31. december 2019	<b>130.969</b>	<b>13.686</b>	<b>9.638</b>	<b>0</b>	<b>154.293</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.300	11.978	3.028	0	16.306
Afskrivninger	0	276	1.061	0	1337
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.300	12.254	4.089	0	17.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<b>129.669</b>	<b>1.432</b>	<b>5.549</b>	<b>0</b>	<b>136.650</b>

Bortset fra goodwill er det vurderet, at alle immaterielle aktiver har en begrænset brugstid.

## NOTE 15

### Nedskrivningstest

#### Goodwill

Ledelsen har pr. 31. december 2019 testet de regnskabsmæssige værdier af goodwill for nedskrivningsbehov. De tre pengestrømsfrembringende enheder er Boliga og Udenombanken, samt DinGeo ApS som blev købt 1. oktober 2019.

Pengestrømsfrembringende enhed ('000 DKK)	2019	2018
Boligportaler	86.303	83.400
Formidling af boliglån	43.365	43.365
	129.668	126.765

#### Generelt

Med det formål løbende at kunne vurdere den bogførte goodwill har ledelsen udarbejdet en nedskrivningsmodel, hvor genindvindingsværdien baseres på nytteværdien, der er fastlagt ved anvendelse af de forventede nettostrømme på basis af budgettet for 2020 og estimater for de næste 4 år.

Nøgleforudsætningerne i nedskrivningstesten er væksten i nettoomsætning, dækningsbidrag og diskonteringsrenten og er identificeret ved udarbejdelse af budgetter og forretningsplaner, baseret på hvad der primært påvirker indtjeningen og pengestrømmene i de enkelte pengestrømsfrembringende enheder.

Væksten i nettoomsætning og dækningsbidrag er baseret på de realiserede tal for 2019 og budgettet for 2020 og estimater for de næste 4 år frem.

Omsætningen og dækningsbidraget fremskrives frem til 2024 med vækstrater, der er godkendt af ledelsen. Budgettet for 2020 og estiamter og de fremtidige vækstrater er baseret på historiske erfaringer samt ledelsens forventninger til inflation og den forventede fremtidige vækst i Danmark.

Budgetperioden omfatter 5 år på grund af de seneste års væsentlige investeringer og, som følge heraf, betydelige

vækstrater og for at sikre, at udviklingen af de enkelte pengestrømsfrembringende enheder når et stabilt niveau, der er repræsentativt for de langsigtede forventninger. Ledelsen vurderer selskabets omkostningsbase som stabil og forretningsmodellerne som skalérbare, hvorfor vækst i omsætning vil generere en høj vækst i indtjening. Diskonteringsrenten på 10% efter skat (12,8% før skat) er baseret på ledelsens opdaterede forventninger til kapitalstruktur og finansieringsmuligheder. 10% er også benyttet i 2018.

## Boligportaler

I september 2013 købte Boliga ApS 49,9 % af Itvang.dk ApS, for herefter at have et 100% ejerskab af Itvang.dk ApS. I juli 2014 overtog moderselskabet Boliga Gruppen A/S 100 % af aktierne i Tvangsauktioner A/S, som drev den første danske online annonceringsplatform for tvangsauktioner. Både Itvang.dk ApS og Tvangsauktioner A/S blev fusioneret pr. 31. december 2014 med Boliga ApS som det fortsættende selskab.

AI aktivitet i Boliga ApS vurderes at være én pengestrømmende enhed, hvorfor værdierne testes samlet.

AI aktivitet i Boliga ApS vurderes at være én pengestrømmende enhed, hvorfor værdierne testes samlet.

Vækstraten for nettoomsætningen udgør gennemsnitligt pr. år 3% i perioden 2020-2023 (2018: 3%), ligesom det er tilfældet i terminalperioden. Væksten drives af antallet af besøgende på Boligas internetportaler, samt udviklingen i annoncemarkedet for fast ejendom, hvor mere og mere annoncering foregår på digitale platforme som Boliga.dk.

Væksten i terminalværdien er sat til 2,5%. Væksten i boligportaler er generelt høj på sammenlignelige markeder.

## Formidling af boliglån

I marts 2016 købte Boliga Gruppen A/S 100% af aktierne i Boliga Ejendoms-kreditselskab A/S, der driver låneportalen UdenomBanken.dk, der formidler alternativ finansiering af fast ejendom samt forbrugslån m.v. til låneportalens brugere.

Vækstraten for nettoomsætningen udgør gennemsnitligt pr. år 3% i perioden 2020-2023 (2018: 3%), ligesom det er tilfældet i terminalperioden. Væksten drives af antallet af videreformidlede lån og den samlede hovedstol af videreformidlede lån, samt markedsforhold, hvor digitale platforme som UdenomBanken.dk forventes at klare sig bedre end mere analoge finansieringsudbydere. Væksten i terminalværdien er sat til 2,5%

## Følsomhedsanalyse

I det følgende illustreres følsomheden over for behov for nedskrivning af goodwill ved en ændring i én af nedskrivningstestens nøgleforudsætninger. Tallene udtrykker, hvor meget en nøgleforudsætning ændres og hvad effekten er på den beregnede værdi.

Pengestrømsfrembringende enhed	Beregnet værdi	Stigning i diskonteringsrenten i procentpoint	Effekt på beregnet værdi
Boligportaler	104,4	1%-point	-12,6 mDK
Formidling af boliglån	63,4	1%-point	-7,1 mDKK

I det følgende illustreres følsomheden over for behov for nedskrivning af goodwill ved en ændring i én af nedskrivningstestens nøgleforudsætninger. Tallene udtrykker, hvor meget en nøgleforudsætning kan ændres uden, at der opstår nedskrivningsbehov, samt hvor meget nytteværdien som er beregnet i nedskrivningstesten overstiger de regnskabsmæssige værdier:

Pengestrømsfrembringende enhed	Fald i nettoomsætningen i 2019 i forhold til budgettet	Stigning i diskonteringsrenten i procentpoint	Den beregnede nytteværdi overstiger deregnskabsmæssige værdier med
Boligportaler	-7,4%	1,43%	17,1
Formidling af boliglån	-16,6%	3,64%	20,0

## Igangværende udviklingsprojekter

Igangværende udviklingsprojekter omfatter udvikling af nyt software, der skal bidrage til at skabe konkurrencemæssige fordele og dermed en stigning i antal brugere og indirekte skabe forbedret indtjening. De igangværende udviklingsprojekter er færdigudviklet ved udgangen af 1. halvår 2019.

Det nye software forventes at medføre konkurrencemæssige fordele og dermed en positiv indvirkning på aktivitetsniveau og resultatet fra og med 2019.

Ledelsen har i 2019 gennemført en nedskrivningstest af den regnskabsmæssige værdi af igangværende udviklingsprojekter. Det

vurderes, at genindvindingsværdien overstiger den regnskabsmæssige værdi. Ved vurdering af genindvindingsværdien har ledelsen lagt vægt på, at projektet forløber som planlagt, og at det er teknisk muligt at færdiggøre projektet inden for fastlagte planer og rammer. Der er ingen indikationer på, at de nye produkter ikke vil kunne vedligeholde og skabe trafik og yderligere indtægter.

## Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Ledelsen har ikke identificeret faktorer, der indikerer, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for øvrige immaterielle anlægsaktiver.

## NOTE 16

### Materielle anlægsaktiver

000'DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Leasede bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2018	358	296	0	654
Tilgang	76	0	0	76
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>434</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>730</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	223	296	0	519
Afskrivninger	38	0	0	38
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>261</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>557</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173</b>

000'DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Leasede bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2019	434	296	0	730
Tilgang som følge af IFRS 16	0	0	3.217	3.217
Tilgang	89	0	0	89
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>523</b>	<b>296</b>	<b>3.217</b>	<b>4.036</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	261	296	0	557
	150	0	1.678	1.828
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>411</b>	<b>296</b>	<b>1.678</b>	<b>707</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>1.539</b>	<b>1.651</b>

Der er ikke foretaget ændringer i væsentlige skøn vedrørende materielle anlægsaktiver.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse af materielle anlægsaktiver og der er derfor ikke udført nedskrivningstest i 2019

## NOTE 17

### Kapitalandele i associeret virksomhed

Den 15. august 2017 erhvervede Boliga Gruppen A/S 25% af aktiekapitalen i selskabet Boligeftersyn P/S, som har et omfattende samarbejde med datterselskabet Boliga ApS.

Kapitalandelen i Boligeftersyn P/S optræder derfor som en kapitalandel i associeret virksomhed i regnskabet. I 2018 har Boliga Gruppen A/S betalt kr. 1.875.000 som regulering af

købesum i forbindelse med erhvervelsen i 2017 på baggrund af Boligeftersyn P/S' opnåelse af visse resultater for perioden 01.07.2017-30.06.2018.

Den 1/10-2019 blev boligeftersyn frasolgt.

('000 DKK)	2019	2018
Kostpris primo året	10.000	8.125
Tilgang	-	1.875
Afgang	-10.000	0
<b>Kostpris ultimo året</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>
Værdiregulering primo året	583	107
Tilgang	-	476
Afgang	-583	0
<b>Værdiregulering ultimo året</b>	<b>-</b>	<b>583</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo året</b>	<b>-</b>	<b>10.583</b>

Boligeftersyn P/S blev frasolgt for 12,5 mDKK, hvilket har givet en regnskabsmæssig gevinst på kr. 1,9 mDKK.

Resultatandelen for perioden 1/1-19 til 1/10-19 andrager 2,0 mDKK.

### Regnskabsoplysninger fra senest offentliggjorte regnskaber for regnskabsåret 2018:

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligeftersyn P/S, Per Henrik Lings Alle 4, 5., 2100 København Ø	25%	3.302	1.703
Komplementarselskabet Boligeftersyn ApS, S tudiestræde 13, st. th., 1455 København K	25%	-60	0

## NOTE 18

### Deposita

Deposita forfalder til betaling ved udløb af lejeaftale for kontorbygningen. Tidligste opsigelse er angivet til 01.12.2020.

## NOTE 19

### 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. 31. december 2019 i alt 62,1 mDKK. Estimatet er baseret på ikke-observerbare input, men indgåede videreformidlingsaftaler og tidligere transaktioner med lignende instrumenter. Dagsværdireguleringen relateret til udlån og andre tilgodehavender udgjorde pr. 31. december 2019 i alt 0,4 mDKK, der er indregnet under nettoomsætning.

('000 DKK)	2019	2018
Beholdning af pantebreve med henblik på videreformidling	59.286	43.758
Egenbeholdning af pantebreve	2.769	3.084
<b>Dagsværdi af pantebreve</b>	<b>62.054</b>	<b>46.842</b>

Egenbeholdningen af pantebreve er reguleret for forventede tab, jf. IFRS 9, restgælden på pantebrevene i egenbeholdning udgør 3,2 mDKK før værdireguleringer. Værdireguleringe andrager dermed -0,4 mDKK.



## NOTE 20

### Tilgodehavender

('000 DKK)	2019	2018
Tilgodehavender fra salg	2.451	2.701
Tilgodehavender renter fra pantebreve	264	232
Forudbetalte omkostninger	922	868
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	-	141
Andre tilgodehavender	1.153	1.321
	<b>4.790</b>	<b>5.263</b>

Særligt omkring salg af koncernens annoncer på de større medieplatforme gælder, at kreditrisici knyttet til de enkelte tilgodehavender primært afhænger af, om debitorerne er anerkendte mediebyureauer eller øvrige virksomheder.

Kreditkvaliteten af ikke-nedskrevne uforfaldne tilgodehavender vurderes baseret på koncernens interne kreditvurderingsprocedurer. Se i øvrigt note 26 for information om finansielle risici og finansielle instrumenter m.v.

*Ikke-nedskrevne uforfaldne tilgodehavender fra annoncesalg er fordelt således:*

('000 DKK)	2019	2018
Mediebyureauer	221	673
Øvrige virksomheder	1.483	1.268
	<b>1.705</b>	<b>1.941</b>

I koncernens tilgodehavender fra salg pr. 31. december 2019 indgår nedskrivning til tab på i alt tDKK 349 (2018: tDKK 0), som alle er over 180 dage gamle og fra 2019. Herudover indgår tilgodehavender fra salg, der ultimo året var forfaldne, men ikke værdiforringede, som følger:

<b>(’000 DKK)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Forfaldsperiode:</i>		
Op til 30 dage	526	384
Mellem 30 og 90 dage	134	19
Mellem 90 og 180 dage	86	0
Over 180 dage	-	357
	<b>747</b>	<b>760</b>

## NOTE 21

### Ophørte aktiviteter

I juni 2018 annoncerede koncernen frasalget af sine største finansielle internetportaler, Euroinvestor.dk og valutakurser.dk, samt navnet "Euroinvestor" til Berlingske Media. Som en konsekvens heraf klassificeres aktiviteten "Finansielle portaler" som en ophørt aktivitet og driftsresultat, balance og indvirkning på koncernens pengestrøm angives særskilt under de respektive poster.

('000 DKK)	2019	2018
Nettoomsætning	0	8.085
Andre eksterne omkostninger	0	-7.086
Resultat af primær drift (EBITDA) af ophørte aktiviteter	0	998
Finansielle poster, netto	0	-34
Af- og nedskrivninger	0	0
Særlige poster	0	22.497
<b>Resultat før skat (EBT) af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>23.461</b>
Skat af årets resultat	0	-5.114
<b>Årets resultat efter skat (EAT) af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>18.347</b>
<i>Resultat pr. aktie</i>		
Resultat pr. aktie (EPS) for ophørte aktiviteter, basis	0	1,09
Resultat pr. aktie (EPS-D) for ophørte aktiviteter, udvandet	0	0,87
Materielle anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavender	0	2.990
Likvide beholdninger	0	1.198
<b>Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.188</b>

(’000 DKK)	2019	2018
Forudbetalinger fra kunder	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Forpligtelser vedr. ophørte aktiviteter i alt	0	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	0	3.259
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	22.498
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	0
Pengestrømme i alt	0	25.757

## NOTE 22

### Egenkapital, egne aktier og udbytte

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapitalen. Egenkapitalens andel af de samlede passiver udgør 74,6% pr. 31. december 2019 (31. december 2018: 75,5%). Kapitalen styres for koncernen som helhed. Den realiserede egenkapitalforrentning for 2019 udgjorde 4,6% (2018: 15,2%).

Det er Boliga Gruppen A/S' udbyttepolitik, at udbetaling af udbytte skal ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

### Aktiekapital

Udstedte aktier

	Antal stk.		Nominal værdi (DKK)	
	2019	2018	2019	2018
Primo året	18.900.000	22.225.249	18.900.000	22.225.249
Kapitalnedsættelse	-2.250.000	-3.325.249	-2.250.000	-3.325.249
	<b>16.650.000</b>	<b>18.900.000</b>	<b>16.650.000</b>	<b>18.900.000</b>

### Egne aktier

	Antal stk.		Nominal værdi (DKK)		% af aktiekapital	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Primo året	2.258.928	0	2.258.928	0	12,0%	0
Køb	674.000	5.984.174	674.000	5.984.174	3,6%	26,9%
Salg/afgang	-2.516.667	-3.725.249	-2.516.667	-3.725.249	-13,0%	-15,0%
	<b>416.261</b>	<b>2.258.925</b>	<b>416.261</b>	<b>2.258.925</b>	<b>2,5%</b>	<b>12,0%</b>

Boligagruppen skylder 66.667 aktier vedr. betaling for købet af DinGeo Aps.

Koncernen foretog i maj 2019, som meddelt i fondsbørsmeddelelse stk. 2.250.000 9/2019, Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier kapital.

Koncernen modtog 674.000 aktier vedr. kompensation for ændrede kontraktvilkår i forbindelse med salg af Boligeftersyn P/S som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 16/2019.

Koncernen betalte 266.667 aktier vedr. køb af Dingeo ApS og skylder 66.667 stk aktier. vedr. earn out.

### Udbytte

Der foreslås ikke udbytte-udbetaling for 2019 (2018: 0).

## NOTE 23

### Udskudt skat

('000 DKK)	2019	2018
Udskudt skat primo året	1.491	2.986
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	69	-1.495
Udskudt skat ultimo året	1.560	1.491

*Udskudt skat indregnes således i balancen:*

Udskudt skat (forpligtelse)	1.560	1.491
Udskudt skat ultimo året, netto	1.560	1.491

*Udskudt skat vedrører:*

Immaterielle anlægsaktiver	1.536	1.505
Materielle anlægsaktiver	25	-14
	<b>1.560</b>	<b>1.491</b>

**Ændring i midlertidige forskelle i årets løb**

000'DKK	2018		
	1. januar 2018	Indregnet i årets resultat, netto	31. december 2018
Immaterielle anlægsaktiver	1.681	-176	1.505
Materielle anlægsaktiver	-25	12	-14
Finansielle aktiver	1.330	-1.330	0
	<b>2.986</b>	<b>-1.495</b>	<b>1.491</b>

000'DKK	2019		
	1. januar 2019	Indregnet i årets resultat, netto	31. december 2019
Immaterielle anlægsaktiver	1.505	31	1.536
Materielle anlægsaktiver	-14	39	25
Finansielle aktiver	0	0	0
	<b>1.491</b>	<b>69</b>	<b>1.560</b>

## NOTE 24

### Periodeafgrænsningsposter

('000 DKK)	2019	2018
Periodeafgrænsningsposter	15.578	478
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>15.578</b>	<b>478</b>

I periodeafgrænsningsposter indgår erstatning vedr. ophævet kontrakt fra Boligeftersyn.

Erstatningen periodiseres over 21 måneder. Pr. 31/12-2019 er der 18 måneder tilbage.

Beløbet pr. 31/12-2019 andrager 11,2 mDKK

## NOTE 25

### Selskabsskat

('000 DKK)	2019	2018
Skyldig selskabsskat primo året	692	7.639
Skat vedrørende tidligere år	-1.063	265
Årets aktuelle skat	1.877	8.060
Betalt selskabsskat i året	-2.100	-15.272
<b>Selskabsskat ultimo året</b>	<b>-599</b>	<b>692</b>



## NOTE 26

---

### **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 og Reel Invest II P/S, og hæfter derfor for disse selskabers gæld, der pr. 31. december 2019 udgjorde 0 kr. Selskabet hæfter solidarisk for sambeskatningen.

#### **Kontraktlige forpligtelser**

Selskabets leverandørkontrakter kan opsiges med 3-6 måneder.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncernens pantsætninger og sikkerhedsstillelser omfatter virksomhedspant stillet af Boliga ApS og Boliga Finans ApS i selskabernes kapitalandele til nominel værdi overfor Ringkjøbing Landbobank som sikkerhed for den kassekredit banken har stillet Boliga Ejendomscreditselskab A/S, og som moderselskabet Boliga Gruppen A/S er selvskyldnerkautionist på. Kreditten i Ringkjøbing Landbobank bruges til mellemfinansiering af pantebreve i Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Pr. 31. december 2019 udgjorde pantebrevsbeholdningen 62,1 mDKK og kredittrækket i Ringkjøbing Landbobank 26,4 mDKK.

## NOTE 27

### Ændring i driftskapital

('000 DKK)	2019	2018
Ændring i tilgodehavender	526	-576
Ændring i forudbetalte omkostninger	-51	-42
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	15.435	1.713
Ændring i udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	-15.212	611
	<b>698</b>	<b>1.706</b>

## NOTE 28

### Køb og salg af virksomheder

#### Boligeftersyn P/S

Boliga Gruppen A/S erhvervede i 2017 25% af virksomheden Boligeftersyn P/S, der beskæftiger sig med udarbejdelsen af tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn. Boliga Gruppen A/S' datterselskab Boliga ApS havde inden transaktionen et omfattende samarbejde med Boligeftersyn P/S, hvilket ejerskabet skal sikre fremover. Kapitalandelen på 25% blev erhvervet til en købesum på 8,1 mDKK. Købesummen var genstand for regulering i forhold til en earn-out aftale, der var betinget af Boligeftersyn P/S' resultat i perioden 01.07.2017-30.06.2018. Købesumsreguleringen foretaget i 2018 udgør 1,9 mDKK, således at den samlede købesum der er betalt for kapitalandelene udgør 10,0 mDKK. Købesummen er ikke genstand for yderligere regulering fremover.

Boliga Gruppens andel på 25% af Boligeftersyn blev pr. 1. oktober 2019 frasolgt for kr. 12,5 mDKK.

Resultat andelen for perioden 1. januar - 1. oktober udgør kr. 2,0 mDKK.

#### DinGeo ApS

Den 1. oktober 2019 erhvervede Boliga Gruppen A/S 100 % af anparterne i DinGeo.dk ApS. Vederlaget for DinGeo.dk ApS udgjorde 2.900 tDKK fordelt på et kontant vederlag på 980 tDKK, og afregning i aktier i Boliga Gruppen A/S på 1.920 tDKK.

Ved købssumsallokering er der indregnet 550 tDKK for hardware, 581 tDKK for skyldig koncernmellemværende, goodwill på 2.900 tDKK, og øvrige nettoaktiver på 69 tDKK.

## NOTE 29

### Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sin drift og i begrænset omfang investeringer og finansiering jf. nedenstående afsnit om likviditetsrisici, eksponeret over for finansielle risici, markedsrisici, kreditrisici og likviditetsrisici. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring og reduktion af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og i begrænset omfang investeringer og finansiering.

Ledelsen overvåger månedligt koncernens risikokoncentration på områder som kunder, forretningsområder, geografiske områder og valuta. Herudover overvåger ledelsen, om koncernens risici er korreleret og om koncernens risikokoncentration er ændret.

Koncernens risikoeksponering og risikostyring er tilpasset Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Koncernen har en centraliseret styring af finansielle risici.

#### Markedsrisici

Boliga Gruppen A/S oplever betydelig konkurrence fra andre medieselskaber, der tilbyder information om boligmarkedet. Koncernens væsentligste markedsrisici 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 antal brugere og sidevisninger.

#### Valutarisici

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisici.

#### Renterisici

Koncernen har en kreditfacilitet i Ringkjøbing Landbobank, som benyttes til mellemfinansiering af pantebreve. Renten genforhandles årligt, men er også afhængig af den generelle rente i pengemarkederne. Koncernen har ikke yderlige lån.

#### Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og kreditfaciliteter i form af kassekredit. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten. Beholdningen af pantebreve indgår som en aktiv reserve i koncernens samlede likviditetsstyring. Koncernen har pr. 31. december 2018 ikke bundet likvide midler på aftaleindskud

#### Kreditrisici

Koncernen er udsat for kreditrisici som funktion af koncernens løbende drift. Dette gælder eksempelvis i relation til tilgodehavende og annoncesalg til mediebyråer og ejendomsmæglere, hvor der gives en kredit på løbende måned plus 30 dage, udgør en mindre risici, da mediebyråer er et mellemlid og varetager andre virksomheders annoncering. Disse mediebyråer har en god betalingshistorik. Annonce-salg direkte til kunden, hvor der typisk gives 14 dages kredit, udgør en begrænset kreditrisici. Historisk har koncernen haft relativt små tab som følge af manglende betalinger fra kunder.

For pantebrevsbeholdningen er der pant i låntagers ejendom og låntagers økonomi samt pant er gennemgået af kreditafdelingen. Pantebrevet bliver initialt solgt til en investor, hvorfor kreditrisikoen vurderes som minimal. Pantebrevet overtages først af investor efter anmærkningsfri tinglysning.

Koncernens politik for påtagning af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kreditvurderes. Styring af kreditrisikoen er baseret på interne kreditrammer for kunder og samarbejdspartnere samt koncernens tidligere erfaringer med handel med disse kunder og samarbejdspartnere. Kreditrammerne fastsættes på baggrund af kundernes og modparternes kreditværdighed. Bankindeståender aftales så vidt muligt kun med banker med en kreditvurdering hos Standard & Poors på AA eller bedre eller dækket af indskydergarantifonden.

Som led i koncernens risikostyring overvåges krediteksponering på kunder og samarbejdspartnere løbende. Historisk har koncernen haft relativt små tab som følge af manglende

betalinger fra kunder eller samarbejdspartnere.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede regnskabsmæssige værdier.

Koncernen har ikke foretaget tiltag til at mindske koncernens kreditrisici.

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte kunder eller samarbejdspartnere.

Koncernens nedskrivninger pr. 31. december 2019 er relateret til finansielle aktiver i regnskabsposterne tilgodehavender samt 2 debitorer og udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til note 22.

## Finansielle instrumenter opdelt per kategori

	2019	2018
<b>000'DKK</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>
Deposita	713	714
Tilgodehavender	4.790	5.263
Likvide beholdninger	2.411	1.863
<b>Finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>7.914</b>	<b>7.840</b>
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	62.054	46.842
<b>Finansielle aktiver målt til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>62.054</b>	<b>46.842</b>
<b>Finansielle aktiver i alt</b>	<b>69.968</b>	<b>54.682</b>
Bankgæld	26.391	37.513
Leasingforpligtelser	1.582	0
Leverandørgæld	2.284	3.841
<b>Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris</b>	<b>30.257</b>	<b>41.354</b>
<b>Finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>30.257</b>	<b>41.354</b>

Alle finansielle aktiver og forpligtelser er målt til amortiseret kostpris, da det vurderes, at dagsværdien tilnærmelsesvis svarer til bogført værdi.

## NOTE 30

### Operationel leasing

Koncernen leaser lokaler og driftsmateriel under operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne indeholder ikke betingede lejeordninger.

Operationelle leasingordninger er som følger:

('000 DKK)	2019	2018
0-1 år	0	2.964
1-5 år	0	1.581
	0	4.545

## NOTE 31

### Nærtstående parter

Boliga Gruppen A/S har pr. 31. december 2019 registreret følgende aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen:

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

### Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S

En række investorer i Reel Invest I P/S og/eller Reel Invest II P/S er medlemmer af bestyrelsen eller direktion eller disses nærtstående. Boliga Ejendomscreditselskab A/S har i 2019 viderefornidlet pantebrev for i alt 71mDKK (2018: 93mDKK) til disse pantebrevsfonde. Transaktionerne er indgået under en viderefornidlingsaftale der sikrer at kursgevinster i Boliga Ejendomscreditselskab A/S er på niveau med andre viderefornidlingsaftaler med eksterne parter. Boliga Ejendomscreditselskab A/S har i 2019 modtaget administrationsfee på 1,9mDKK fra fondene (2018: 1,6 mDKK).

### Ansvarlig lån

I løbet af 2018 har der været ydet et ansvarligt lån fra selskabets storaktionærer på i alt 12 mDKK til en forrentning på 7,2% p.a.. Lånet er tilbagebetalt på balancedagen 2018.

### 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.

Ledelsens aflønning og aktiewarrantsprogram er omtalt i note 5 og 6.

I januar 2018 indgik Selskabet aftale om købet af 5.984.174 stk. egne aktier, svarende til 27% af Selskabets samlede aktiekapital. Den samlede købesum var 41,3 mDKK, svarende til kurs 6,9 for hver aktie á nominelt 1 DKK. Aktierne blev primært købt fra to af Selskabets storaktionærer og daværende bestyrelsesmedlemmer, Jens og Søren Alminde. Efterfølgende solgte Selskabet 400.000 stk. aktier til 3. mand for 2,8 mDKK - ligeledes til kurs 6,9 DKK per aktie.

## NOTE 32

### Bestyrelse og direktion

Moderselskabets bestyrelses- og direktionsmedlemmer besidder følgende aktieposter i Boliga Gruppen A/S og beklæder følgende ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inkl. ledelsesudvalg, i danske og udenlandske virksomheder samt krævende organisationsopgaver:

Ledelse	Indirekte aktiebesiddelse	Direkte aktiebesiddelse	Andre ledelseshverv
Ledelse			
Laust Farver, CEO	0	0	Boliga Aps, koncernselskab (CEO) Dingeo.dk ApS, koncernselskab (CEO) Boliga Ejendomscreditselskab A/S, koncernselskab (formand) Boliga Finans ApS, koncernselskab, (CEO) FARVER PRESSE IVS, (direktør)
Mikkel C. Hesselberg, CFO	0	0	Dingeo.dk ApS, koncernselskab (direktør) Boliga Ejendomscreditselskab A/S, koncernselskab (bestyrelsesmedlem) Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS, (direktør) FHMH Invest ApS, (direktør) MUNK COLLECTIVE ApS, (formand) Hesselberg ApS, (direktør) MChess ApS, (direktør) Multiskarp.dk ApS, (direktør)
Bestyrelse			
Bo Øland, Formand for Boliga Gruppen A/S	135.005	19.500	CFO Rigelsen Øland Consult & Coaching ApS (direktør) Boliga ApS (bestyrelsesmedlem)
Ulrik Tofte Jensen	0	2.982.522	Boliga ApS (bestyrelsesmedlem)
Peter Søby Daugaard Svendsen	2.401.836	0	Boliga ApS (bestyrelsesmedlem) Daugaard Holding ApS, (direktør) Daugaard Ejendomsinvest ApS, (direktør) Mhousing ApS, (bestyrelsesmedlem) Daugaard Biler A/S, (direktør/bestyrelsesmedlem) Carrental A/S (direktør/bestyrelsesmedlem) NV 42-44 Holding ApS (direktør) Daugaard Biler III A/S (direktør/bestyrelsesmedlem) Investeringselskabet Wica ApS (direktør) Selskabet af 1/7-2002 ApS (direktør) Selskabet af 15/12-2009 A/S (direktør)





# **BOLIGA GRUPPEN A/S ÅRSREGNSKAB**

**1. JANUAR – 31. DECEMBER 2019**



# RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2019	2018
Nettoomsætning		614	164
<b>Bruttoresultat</b>		<b>614</b>	<b>164</b>
Andre driftsindtægter		0	1.614
Personaleomkostninger	2	-3.460	-3.075
Andre eksterne omkostninger		-2.872	-1.422
Andre driftsomkostninger		0	-65
<b>Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)</b>		<b>-5.719</b>	<b>-2.784</b>
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	3	-40	-13
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	3	-13.500	-13.355
Særlige poster	5	0	-1.718
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>-19.259</b>	<b>-17.870</b>
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	11	8.392	24.489
Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed efter skat	12	5.076	-419
Finansielle indtægter	6	0	222
Finansielle omkostninger	7	-67	-696
<b>Resultat før skat (EBT)</b>		<b>-5.857</b>	<b>5.726</b>
Skat af årets resultat	8	1.473	541
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.384</b>	<b>6.267</b>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		-4.963	11.134
Overført resultat		578	-4.868
		<b>-4.384</b>	<b>6.266</b>

# BALANCE

'000 DKK	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	9		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		66	64
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>66</b>	<b>64</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	88.985	151.688
Kapitalandele i associeret virksomhed	11	0	9.424
Deposita		714	714
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>85.699</b>	<b>161.826</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>85.765</b>	<b>161.890</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Tilgodehavende hos associeret virksomhed		0	141
Periodeafgrænsningsposter		822	842
Tilgodehavende selskabsskat	15	599	0
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		3.322	0
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>4.742</b>	<b>993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>981</b>	<b>844</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.722</b>	<b>1.837</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>91.487</b>	<b>163.727</b>

# BALANCE

'000 DKK	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	13		
Aktiekapital		16.650	18.900
Reserve for indre værdis metode		29.239	34.202
Frie reserver		32.657	32.312
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>78.547</b>	<b>85.414</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	14	0	1
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjensteydelser		1.630	3.495
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.930	74.044
Anden gæld		1.198	0
Periodeafgrænsningsposter		182	0
Selskabsskat		0	773
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>12.941</b>	<b>78.312</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.941</b>	<b>78.313</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>91.487</b>	<b>163.727</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

000'DKK	Aktiekapital	Reserve for indre værdis metode	Reserve for egne aktier*	Overført resultat	I alt frie reserver	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>22.225</b>	<b>22.802</b>	<b>0</b>	<b>72.652</b>	<b>72.652</b>	<b>117.680</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2018</b>						
Årets resultat	0	24.755	0	-18.489	-18.489	6.266
Afskrivning på goodwill	0	-13.355	0	13.355	13.355	0
Køb/salg egne aktier	0	0	-38.531	0	-38.531	-38.531
Annullering af egne aktier	-3.325	0	22.944	-19.619	3.325	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2018 i alt</b>	<b>-3.325</b>	<b>11.400</b>	<b>-15.586</b>	<b>-24.753</b>	<b>-40.339</b>	<b>-32.264</b>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>18.900</b>	<b>34.202</b>	<b>-15.586</b>	<b>47.899</b>	<b>32.313</b>	<b>85.415</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>18.900</b>	<b>34.202</b>	<b>-15.586</b>	<b>47.899</b>	<b>32.313</b>	<b>85.415</b>
Årets resultat	0	8.392	0	-12.777	-12.777	-4.384
Afskrivning på goodwill	0	-13.500	0	-13.500	-13.500	0
Køb/salg egne aktier	0	0	-2.484	0	-2.484	-2.484
Annullering af egne aktier	-2.250	0	15.525	-13.275	2.250	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2019 i alt</b>	<b>-2.250</b>	<b>-5.108</b>	<b>13.041</b>	<b>-12.552</b>	<b>489</b>	<b>-6.868</b>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>16.650</b>	<b>29.094</b>	<b>-2.545</b>	<b>35.347</b>	<b>32.802</b>	<b>78.547</b>

\* Yderligere oplysninger er givet i note 13.

# OVERSIGT OVER NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

<b>Titel</b>	<b>Note</b>
Anvendt regnskabspraksis	1
Personaleomkostninger	2
Af- og nedskrivninger	3
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	4
Særlige poster	5
Finansielle indtægter	6
Finansielle omkostninger	7
Skat	8
Materielle anlægsaktiver	9
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10
Kapitalandele i associeret virksomhed	11
Tilgodehavende salgssum vedr. salg af aktivitet	12
Egenkapital, egne aktier og udbytte	13
Udskudt skat	14
Skyldig selskabsskat	14
Eventualaktiver og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Valuta- og renterisici	17
Operationel leasing	18
Nærtstående parter	19



# NOTER

## NOTE 1

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, regnskabsklasse D.

#### Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet, der præsenteres i danske kroner, er udarbejdet efter det historiske kostprincip.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Salg af annoncer, netværk, brugerbetaling og investor relations services indregnes i omsætningen lineært, i takt med at serviceydelse leveres.

Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen

##### Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til lønninger, pension og sociale omkostninger, der er afholdt i året til medarbejdere, herunder omkostninger til ledelse.

##### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til

kontorlokaler og kontoromkostninger, ligesom der indregnes omkostninger afholdt i året til salgsfremmende aktiviteter, konsulenter, revisorer og advokater.

Desuden indgår nedskrivninger af tilgodehavender fra salg.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af aktiviteter.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associeret virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter skat og minoritetsinteresser og efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster, kurstab samt nedskrivninger vedrørende henholdsvis værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta. Desuden indgår amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen m.v.

##### Skat af årets resultat

Boliga Gruppen A/S og datterselskaberne Boliga ApS, Boliga Finans ApS, DinGeo ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S er sambeskattet med Boliga Gruppen A/S som administrativt selskab i sambeskatningsordningen. Den aktuelle danske



selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i aconto-skatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer i egenkapitalen.

## Balancen

### *Immaterielle anlægsaktiver*

#### *Udviklingsprojekter*

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller anvendelses mulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening eller nettosalgsprisen kan dække de hermed forbundne omkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Indregnede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der kan henføres til koncernens udviklingsaktiviteter.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsprojekter lineært over den vurderede økonomiske brugstid fra det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 3 år. Afskrivningsgrundlaget reduceres med eventuelle nedskrivninger.

#### *Andre immaterielle anlægsaktiver*

Andre immaterielle anlægsaktiver, der omfatter navnerettigheder, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Andre immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør 10-20 år. Afskrivningsperioden, der overstiger 5 år, begrundes med, at andre immaterielle anlægsaktiver og navnerettigheder er oparbejdet gennem en længere periode, og er i dag velkendte brands blandt brugere, og derfor har andre immaterielle anlægsaktiver en længere levetid end 5 år.

#### *Materielle anlægsaktiver*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes/komponenternes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet, og reguleres kun, hvis scrapværdien efterfølgende falder. Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

### *Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af ikke-realiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.



Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny erhvervede virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

#### **Goodwill i kapitalandele**

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der typisk udgør 5-10 år. Afskrivningsperioden begrundes med, at selskaberne er oparbejdet gennem en længere periode og i dag er velkendte selskaber med et godt indtjeningspotentiale.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives over den vurderede

økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Ved delafståelse af kapitalandele eller afgivelse af bestemmende indflydelse i dattervirksomheder, som medfører overførsel til kapitalandele i joint ventures, foretages opgørelse af fortjeneste eller tab som forskelsbeløb mellem på den ene side indre værdi på tidspunktet for delafståelse eller afgivelse af kontrol, og på den anden side kostprisen for kapitalandele i behold. Positive eller negative forskelsbeløb mellem på den ene side indre værdi og kostprisen indregnes under egenkapitalen.

#### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente, som er anvendt på tidspunktet for første indregning, for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aconto-udbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

**Reserve for egne aktier**

Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier. Udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført resultat i egenkapitalen.

Gevinst ved salg af egne aktier føres direkte i overført resultat i egenkapitalen.

**Aktiewarrants-program**

Værdien af serviceydelse modtaget som modydelse for tildelte warrants måles til dagsværdien af tildelte warrants.

For egenkapitalafregnede aktiewarrants måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen

under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til warrants optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen.

I forbindelse med første indregning af aktiewarrants skønnes over antallet af warrants, som medarbejderne forventes at erhverve ret til, jf. servicebetingelsen beskrevet i note 6 i koncernregnskabet. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede warrants, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede warrants.

Dagsværdien af de tildelte warrants estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktiewarrants.

**Betalbar skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## NOTE 2

### Personaleomkostninger

('000 DKK)	2019	2018
Gager og lønninger	4.790	10.553
Andre omkostninger til social sikring	66	120
Øvrige personaleomkostninger	732	1.453
Viderefakturerede lønninger til datterselskaber	-2.128	-7.051
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.460</b>	<b>5.075</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt	6	17

### Aflønning af bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

000'DKK	2019	2018
	Moder selskabets direktion	Moder selskabets direktion
Gager og honorarer	2.267	2.445
Pension	77	68
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	<b>2.344</b>	<b>2.513</b>

Direktionen består af ultimo 2019 af CEO Laust Farver og CFO Mikkel C. Hesselberg. Laust Farver har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 9 måneder, men ingen ret til fratrædelsesgodtgørelser. Mikkel C. Hesselberg har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 4 måneder og ingen ret til fratrædelsesgodtgørelse. Direktionens opsigelsesvarsel følger i øvrigt funktionærlovens bestemmelser.

Der er tilknyttet performance afhængig bonus aftaler til direktionen og øvrige ledende medarbejdere.

Frederik Roving var CEO i perioden januar til marts 2019 og er samlet i regnskabsåret 2019 aflønnet med i alt 0,7 mDKK inkl. pension.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag for bestyrelsesarbejdet.

## NOTE 3

### Af- og nedskrivninger

('000 DKK)	2019	2018
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	13.500	13.355
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	40	13
	<b>13.540</b>	<b>13.368</b>

## NOTE 4

### Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til KPMG kan specificeres således:

('000 DKK)	2019	2018
Lovpligtig revision	219	203
Andre ydelser	15	25
	<b>196</b>	<b>228</b>

Andre ydelser omfatter merarbejde m.v. ved frasalg af aktiviteter, samt XBRL-indberetninger.

## 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)	2019	2018
Salg og reguleringer af forretningsenheden Investor Relations Solutions	0	-1.179
Omkostninger til rådgivere i forbindelse med investeringsbeslutninger	0	-539
	<b>0</b>	<b>-1.718</b>

## NOTE 6

### Finansielle indtægter

('000 DKK)	2019	2018
Renter, likvide beholdninger mv.	0	222
	<b>0</b>	<b>222</b>

## NOTE 7

### Finansielle omkostninger

('000 DKK)	2019	2018
Renter, kreditinstitutter gebyr og valutakurstab	67	696
	<b>67</b>	<b>696</b>

## NOTE 8

### Skat

('000 DKK)	2019	2018
<i>Årets skat kan opdeles således:</i>		
Skat af årets resultat	-1.473	-541
	<b>-1.473</b>	-541
<i>Skat af årets resultat fremkommer således:</i>		
Aktuel skat	0	0
Sambeskatningsbidrag	-328	343
Udskudt skat	-1	-1.329
Skat vedrørende tidligere år	-1.144	445
	<b>-1.473</b>	<b>-541</b>
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 22,0 % skat af resultat før skat	-1.288	1.260
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	2.806	3.142
Skat vedrørende tidligere år	-1.144	445
Andel af resultat i dattervirksomheder	-1.846	-5.388
	<b>-1.473</b>	<b>-541</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>25,1%</b>	<b>-9,4%</b>

## NOTE 9

### Materielle anlægsaktiver

('000 DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgang	77	77
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	0
Afskrivninger	13	13
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

('000 DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
<b>Kostpris 1. januar 2019</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
Tilgang	42	42
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	13	13
Afskrivninger	40	40
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>66</b>	<b>66</b>



## NOTE 10

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

('000 DKK)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris primo året	117.486
Tilgang	2.904
Afgang, udbytte	-64.500
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>55.890</b>
Værdireguleringer primo året	34.202
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder efter skat	8.393
Amortisering af goodwill	-13.350
<b>Reguleringer ultimo året</b>	<b>29.239</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo året</b>	<b>84.985</b>

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse af goodwill tilknyttet kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2018, udover hvad der er reflekteret i årets amortisering. Hovedtallene for tilknyttede virksomheder for seneste offentliggjorte årsregnskab pr. 31. december 2018 ('000 DKK):

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
Boliga ApS, Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal 2100 København Ø	100%	57.404	3.981	30.988
Boliga Ejendomscreditselskab A/S, Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal 2100 København Ø	100%	17.895	2.162	52.665
Boliga Finans ApS, Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal 2100 København Ø	100%	24.362	18.347	1.176
Dingeo.dk Aps*, Per Henrik Lings Allé 4, 5. salg 2100 København Ø	100%	265	-80	247

\*1 Købt pr. 1/10-2019

## NOTE 11

### Kapitalandele i associeret virksomhed

Den 15. august 2017 erhvervede Boliga Gruppen A/S 25% af aktiekapitalen i selskabet Boligeftersyn P/S, som har et omfattende samarbejde med datterselskabet Boliga ApS. Kapitalandelen i Boligeftersyn P/S optræder derfor som en kapitalandel i associeret virksomhed i regnskabet. I 2018 har Boliga Gruppen A/S betalt kr. 1.875.000 som regulering af købesum i forbindelse med erhvervelsen i 2017 på baggrund af Boligeftersyn P/S' opnåelse af visse resultater for perioden 01.07.2017-30.06.2018.

Den 1/10-2019 blev Boligeftersyn P/S frasolgt for kr. 12,5 mDKK.

	2019	2018
Kostpris primo året	10.000	8.125
Tilgang	0	1.875
Afgang	-10.000	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>
Værdireguleringer primo året	583	107
Tilgang	0	476
Afgang	-583	0
<b>Værdiregulering ultimo året</b>	<b>0</b>	<b>583</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo året</b>	<b>0</b>	<b>10.583</b>
Afskrivninger primo året	1.159	264
Afskrivninger i året	0	895
Afgang	-1.159	0
<b>Afskrivninger ultimo året</b>	<b>0</b>	<b>1.159</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo året</b>	<b>0</b>	<b>9.424</b>

Boligeftersyn P/S blev frasolgt for tkr. 12,5 mDKK, hvilket har givet en regnskabsmæssig gevinst på kr. 3,1 mDKK.

Resultatandelen for perioden 1/1-19 til 1/10-19 andrager kr. 2,0 mDKK.

## NOTE 12

### Tilgodehavende salgssum vedr. salg af aktivitet

Den resterende del af salgssummen for Investor Relations Solutions blev afregnet i 2018.

## NOTE 13

### Egenkapital, egne aktier og udbytte

Aktiekapital består af 16.650.000 aktier á nominelt 1 kr.

Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmrets begrænsninger.

Aktiekapital for de seneste 5 år specificeres således:

000'DKK	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	18.900.000	22.225.249	22.225.249	20.265.249	20.265.249
Kapitalforhøjelse/nedsættelse	-2.250.000	-3.325.249	0	1.960.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>16.650.000</b>	<b>18.900.000</b>	<b>22.225.249</b>	<b>22.225.249</b>	<b>20.265.249</b>

Egne aktier	Antal stk.		Nominel værdi (DKK)		% af aktiekapital	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Primo året	2.258.928	0	2.258.928	0	12%	0%
Køb	674.000	5.984.177	674.000	5.984.177	4%	27%
Salg/afgang	-2.516.667	-3.725.249	-2.516.667	-3.725.249	-13%	-15%
	<b>416.261</b>	<b>2.258.928</b>	<b>416.261</b>	<b>2.258.928</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode	-4.963	11.134
Overført resultat	578	-4.868
	<b>-4.384</b>	<b>6.266</b>

Koncernen foretog i maj 2019, som meddelt i fondsbørsmeddelelse 9/2019, kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier (stk. 2.250.000)

Koncernen modtog 674.000 aktier vedr. kompensation for ændrede kontraktvilkår i forbindelse med salg af boligeftersyn 16/2019

Koncernen betalte 266.667 aktier vedr. køb af Dingeo.dk ApS og skylder 66.667 stk. vedr. earn out.

### Udbytte

Der foreslås ikke udbytte-udbetaling for 2019 (2018: 0).

## NOTE 14

### Udskudt skat

('000 DKK)	2019	2018
Udskudt skat primo året	1	0
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-1	1
<b>Udskudt skat ultimo året</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

*Udskudt skat indregnes således i balancen:*

Udskudt skat (forpligtelse)	0	1
<b>Udskudt skat ultimo året, netto</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

*Udskudt skat vedrører:*

Immaterielle anlægsaktiver	0	14
Materielle anlægsaktiver	0	-13
	<b>0</b>	<b>1</b>

## NOTE 15

### Skyldig selskabsskat

	2019	2018
Skyldig selskabsskat primo året	773	7.539
Skat vedrørende tidligere år	-1.144	446
Årets aktuelle skat	-410	0
Aktuel skat for sambeskattede selskaber	2.287	8.060
Betalt selskabsskat i året	-2.105	-15.272
<b>Skyldig selskabsskat ultimo året</b>	<b>-599</b>	<b>773</b>

## NOTE 16

### Eventualaktiver og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### Kontraktlige forpligtelser

Boliga Gruppen A/S har adresse på Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal, 2100 København Ø. Lejeforholdet kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. december 2020.

Selskabets leverandørkontrakter kan opsiges med 3-6 måneder.

Operationelle leasingforpligtelser, herunder huslejeforpligtelser, fremgår af note 18 nedenfor.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Boliga Gruppen A/S har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for den kreditfacilitet banken yder Boliga Gruppen A/S' tilknyttede virksomhed Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Der er ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr 31. december 2019.

## NOTE 17

---

### Valuta- og renterisici

Der henvises til koncernregnskabet note 26.

## NOTE 18

---

### Operationel leasing

Moderselskabets leaser lokaler og driftsmateriel under operationelle leasing kontrakter.

Leasingperioden er typisk en periode på mellem 0,5 og 2 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeperioder.

Opsigelige operationelle leasing er som følger:

('000 DKK)	2019	2018
0-1 år	1.581	2.964
1-5 år	-	1.581
	<b>1.581</b>	<b>4.545</b>

For 2019 er der i resultatopgørelsen for moderselskabet indregnet 2.964 tDKKK vedrørende operationel leasing (2018: 1.608 tDKK)

## NOTE 19

### Nærtstående parter

Boliga Gruppen A/S har pr. 31. december 2019 registreret følgende aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen:

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

### Ansvarlig lån

I løbet af 2018 har der været ydet et ansvarligt lån fra selskabets storaktionærer på i alt 12 mDKK til en forrentning på 7,2% p.a.. Lånet er tilbagebetalt på balancedagen 2018.

### 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.

Ledelsens aflønning og aktiewarrantsprogram er omtalt i note 5 og 6 i koncernregnskabet.

I januar 2018 indgik Selskabet aftale om købet af 5.984.174 stk. egne aktier, svarende til 27% af Selskabets samlede aktiekapital. Den samlede købesum var 41,3 mDKK, svarende til kurs 6,9 for hver aktie á nominelt 1 DKK. Aktierne blev primært købt fra to af Selskabets storaktionærer og daværende bestyrelsesmedlemmer, Jens og Søren Alminde. Efterfølgende solgte Selskabet 400.000 stk. aktier til 3. mand for 2,8 mDKK. - ligeledes til kurs 6,9 DKK per aktie.

### Datterselskab

Desuden omfatter de nærtstående parter datterselskaberne Boliga ApS, Boliga Finans ApS, Dingeo.dk ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S, jf. note 10, hvori Boliga Gruppen A/S har bestemmende indflydelse.

### Samhandel med dattervirksomheder

('000 DKK)	2019	2018
Nettoomsætning	0	0
Personaleomkostninger	2.128	9.052
Andre eksterne omkostninger	2.674	4.225
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	0	141
Gæld til tilknyttede virksomheder	-9.930	-74.044

Samhandel med dattervirksomhed er viderefakturering af omkostninger på markedsmæssige vilkår.

# NØGLETALSDEFINITIONER

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

## Bruttomargin:

$$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$$

## Overskudsgrad:

Resultat af primær drift (EBITDA) før særlige poster af fortsættende aktiviteter x 100)

$$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBITDA) før særlige poster af fortsættende aktiviteter x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$$

## Egenkapitalandel:

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

## Resultat\*:

Resultat henførbart til moderselskabets aktionærer

## Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat* x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$$

## Earnings Per Share (EPS):

$$\frac{\text{Resultat*}}{\text{Gennemsnitligt antal udestående aktier}}$$

## Earnings Per Share Diluted (EPS-D):

$$\frac{\text{Udvandet resultat*}}{\text{Udvandet gennemsnitligt antal udestående aktier}}$$

## Cash Flow Per Share (CFPS):

$$\frac{\text{Pengestrømme fra driftsaktivitet}}{\text{Udvandet gennemsnitligt antal udestående aktier}}$$

## Indre værdi pr. aktie:

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint.}}{\text{Antal aktier ultimo}}$$

## Udbytte pr. aktie:

$$\frac{\text{Udbytteprocent x aktiens pålydende}}{100}$$

## Udbytteprocent:

Moderselskabets udbytteprocent

## Payout ratio:

$$\frac{\text{Udbyttebetaling}}{\text{Resultat*}}$$

## Price Earnings-kvot (PE):

$$\frac{\text{Børskurs}}{\text{EPS}}$$

## Price Cash Flow (PCF):

$$\frac{\text{Børskurs}}{\text{CFPS}}$$

## Kurs-/indre værdi (KI):

$$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$$