

BOLIGA GRUPPEN A/S



2020 ÅRSRAPPORT BOLIGA KONCERNEN

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

Godkendt på Selskabets ordinære generalforsamling, torsdag d. 22. april.

Dirigent: Advokat Carsten Lan Kjærgaard

Boliga Gruppen A/S | Øster Alle 48, 4.tv. (tårn D) | 2100 København Ø | CVR-nr. 25 07 87 80

INDHOLD

Ledelsesberetning	3
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
Påtegninger	26
Ledespåtegning	27
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	28
Koncernregnskab 1. januar – 31. december 2020	33
Resultatopgørelse	34
Totalindkomstopgørelse	35
Balance aktiver	36
Balance passiver	37
Pengestrømsopgørelse	38
Egenkapitalopgørelse	40
Oversigt over noter til årsregnskabet	41
Noter	42
Boliga Gruppen A/S Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020	77
Resultatopgørelse	78
Balance	79
Balance	80
Egenkapitalopgørelse	81
Oversigt over noter til årsregnskabet	82
Noter	83
Nøgletalsdefinitioner	100





LEDELSESBERETNING

RESUMÉ

- 2020 har været præget af covid-19, der påvirkede omsætningen negativt i første halvår. Reduktioner i omkostningerne har dog kompenseret herfor. I andet halvår har en positiv udvikling i aktiviteten på boligmarkedet betydet større omsætning end forventet i koncernen.
- Koncernen er ikke blevet ramt så hårdt af covid-19-følgerne som først antaget. Ved aflæggelse af halvårsregnskabet var forventningen et resultat mellem 7-9 mDKK. Den positive udvikling i aktiviteten på boligmarkedet i andet halvår har dog betydet, at resultatet før skat ender på 13,3 mDKK, hvilket direktionen anser som tilfredsstillende.
- Boliga Gruppen A/S har haft og vil forsat have fokus på udvikling af koncernens aktiviteter for dermed at øge omsætningen og resultatet. Boligaportalen, Boliga.dk har i 2020 lanceret to nye services, Boliga Byg Hus og Boliga Projektsalg. Med Boliga Byg Hus, der blev lanceret i 2. kvartal, er ambitionen at samle et bredt udsnit af landets hus- og byggefirmaer og skabe en samlet indgang til husbyggermarkedet. Byg Hus-universet har fået en lovende start med deltagelse af nogle af landets største byggefirmaer og mange besøg fra brugerne. Med Boliga Projektsalg, der blev lanceret i 4. kvartal, er ambitionen at skabe en samlet indgang til udbudte projektboliger i Danmark i samarbejde med udviklere, entreprenører og ejendomsmæglere. Servicen har fået en god start med deltagelse af flere store virksomheder på projektboligmarkedet. Forventningen er, at de to projekter, sammen med en række andre forretningskoncepter, vil bidrage positivt til udviklingen i omsætningen i koncernen. Boliga.dk lancerede ultimo 2019 Boliga Skøde. Produktet har i 2020 vist en lovende udvikling og forventes at vækste yderligere i 2021.
- Datterselskabet Boliga Finans ApS har i 2020 opkøbt pantebrev til egen beholdning. Dette nye forretningsben forventes at bidrage positivt til indtjeningen fremover.

Organisatoriske ændringer

- Den 24. september blev Nicolai Frisch Erichsen valgt til bestyrelsen

Konsolidering af positionen på kerneområderne ejendoms- 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 A/S formidlet færre, men større lån

I 2020 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S (UdenomBanken) formidlet lån for 362 mDKK fordelt på 391 lån. Størrelsen af de enkelte lån er øget i sammenligning med 2019, hvor der blev formidlet lån for 313 mDKK fordelt på 398 lån.

Fra 2019 til 2020 har der været en vækst i resultat af primær drift (EBITDA) på 36%.

Boliga Ejendomscreditselskab A/S fortsætter med yderligere kapitalrejsning til Reel Invest II P/S, som er en alternativ investeringsfond administreret af Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Boliga Ejendomscreditselskab A/S modtager månedligt et forvaltningshonorar svarende til 0,0833% inkl. moms af den registrerede nominelle kapital i de to selskaber, Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S. Den samlede kapital under forvaltning udgjorde pr. 31.12.2020 240 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening fremadrettet.

Forventninger til 2021

I 2021 forventer ledelsen en omsætning på mDKK 57-59 samt et resultat før skat på mDKK 12-14.

Generalforsamling

Bestyrelsen indstiller følgende til generalforsamlingen i Boliga Gruppen A/S den 22. april 2021:

- Der foreslås 0 kr. i udbytte
- Bestyrelsen foreslår genvalg til Bo Øland, Ulrik Tofte Jensen, Nicolai Frisch Erichsen og Peter Søby Daugaard Svendsen som selskabets generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer
- Bestyrelsen foreslår genvalg af KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
- Årsrapporten indstilles til godkendelse på selskabets generalforsamling torsdag d. 22. april 2021 kl. 11.00 på Taastrup Park Hotel, Brorsonsvej 3, 2630 Taastrup.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Hoved- og nøgletal for koncernen ('000 DKK)

Hovedtal	2020	2019	2018*	2017*	2016
Nettoomsætning	55.869	49.376	50.269	50.441	72.723
Bruttoresultat	53.459	46.065	47.032	45.894	65.271
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter	15.810	7.112	9.125	9.210	17.079
Særlige poster	0	0	-1.718	-10.736	38.293
Resultat før finansielle poster (EBIT) af fortsættende aktiviteter	12.497	3.947	6.307	-3.001	50.139
Resultat af finansielle poster	769	-55	-517	-608	621
Resultat før skat (EBT) af fortsættende aktiviteter	13.267	7.810	6.267	-3.502	50.760
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	13.267	7.810	4.462	-3.046	50.760
Årets resultat efter skat af ophørende aktiviteter	-	-	18.347	2.048	-
Årets resultat	9.652	7.053	22.809	-998	40.582
Langfristede aktiver	137.972	139.013	145.102	143.517	152.457
Kortfristede aktiver	81.480	69.855	53.968	60.272	72.542
Likvider og værdipapirer	4.351	2.411	1.863	2.130	5.962
Aktiver i alt	219.452	208.868	199.070	207.977	224.999
Egenkapital	165.046	154.799	150.230	165.951	169.628
Kortfristede forpligtelser	51.579	52.509	47.348	38.315	50.263
Passiver i alt	219.452	208.868	199.070	207.977	224.999

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

Hovedtal	2020	2019	2018*	2017*	2016
Pengestrøm fra driften	3.494	5.733	-5.077	17.089	-17.458
Pengestrøm til investering, netto	98	10.145	2.120	-5.971	2.504
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-294	0	-76	0	-165
Pengestrøm fra finansiering	-1.652	-15.330	-24.265	-13.667	9.448
Pengestrømme fra ophørende aktiviteter	0	0	25.757	-85	-
Pengestrøm i alt	1.940	547	-1.465	-2.634	-5.506

Nøgletal (1)	2020	2019	2018*	2017*	2016
Bruttomargin	95,7%	93,3%	91,2%	88,8%	89,8%
Overskudsgrad /resultatgrad	28,3%	14,4%	18,2%	18,3%	23,5%
Aktiver/egenkapital	132,6%	134,9%	132,5%	125,3%	132,6%
Egenkapitalforrentning	5,8%	4,6%	15,2%	-0,6%	23,9%
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK	0,59	0,42	1,36	-0,04	1,98
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D), DKK	0,59	0,42	1,08	-0,04	1,70

Ansatte	2020	2019	2018*	2017*	2016
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	37	36	41	48	52

1) Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33 (note 10 til koncernregnskabet).

Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Recommendations & Ratios". Der henvises til nøgletals definitioner side 100.

*) For årene 2018 og 2017 gælder det, at hoved- og nøgletallene er tilpassede, så de ophørte driftsaktiviteter, "finansielle internetportaler", ikke indgår. Koncernstrukturen i årene 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 Ejendomscreditselskab 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 komplimenterer 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 2020 gennemsnitligt 37 fuldtidsmedarbejdere. I takt med at koncernens forretningsomfang forventes at blive forøget de kommende år, vil antallet af medarbejdere ligeledes øges.

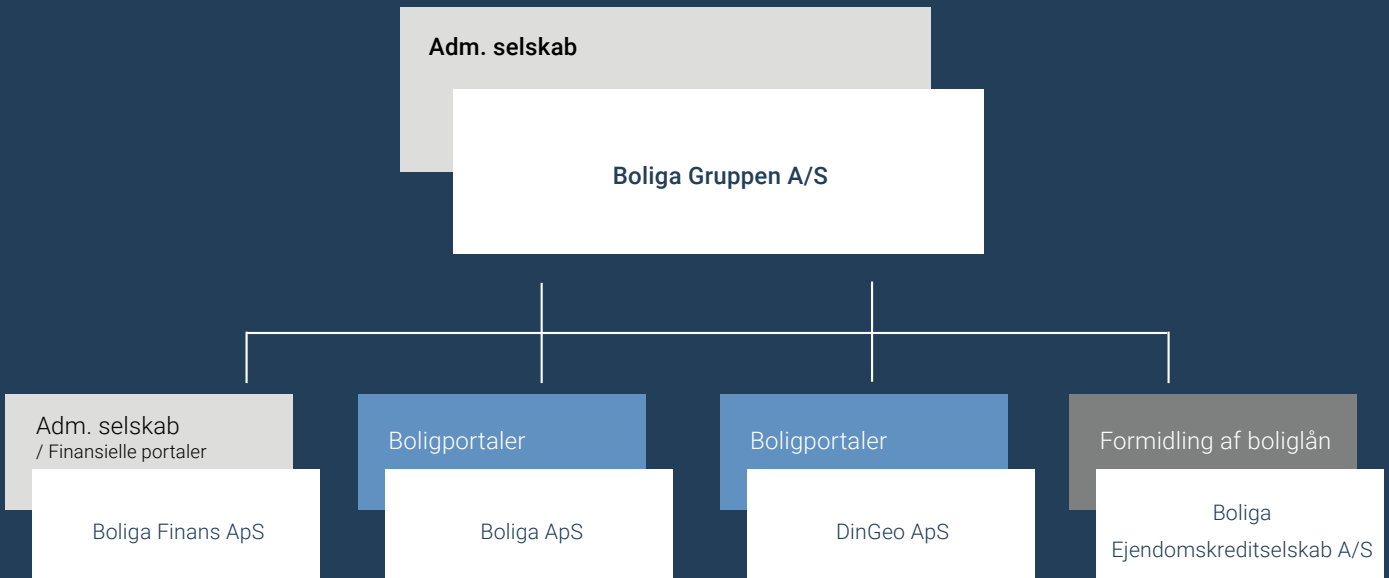
VIRKSOMHEDSSTRUKTUR

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

- 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 439.000 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
- Boliga Finans, driver koncernens finansielle internetportaler, samt investering i pantebreve.

I 2020 har koncernen tre rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler, Formidling af boliglån samt administrationsselskaber, hvori investering i pantebreve ligger under selskabet Boliga Finans ApS. Sammenhængen mellem koncernstrukturen og de tre rapporteringspligtige segmenter kan illustreres ved hjælp af nedenstående.

Koncernoversigt pr. 31. december 2020



Boliga Ejendomskreditselskab A/S er ansvarlig virksomhedsdeltager i Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S.

Boliga Finans ApS har investeret i pantebreve.

REGNSKABSBERETNING

Boligportaler

Boliga ApS og DinGeo.dk 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. 38.000 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 2020 i gennemsnit haft 1,9 millioner brugere per måned (2019: 1,8 mio.).

DinGeo.dk er Danmarks største opslagsværk med geodata og bliver månedligt besøgt af over 439.000 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 2020 haft en markedsandel for annoncering af tvangsauktioner på ca. 64% (ca. 65% i 2019).
- På **Selvsalg.dk** kan boligejere selv sælge deres bolig og derved spare ejendomsmæglersalæret. Boliga Selvsalg (Selvsalg.dk) har i 2020 oplevet en omsætning på niveau med 2019, på selskabets platform, dog med en nedgang i antallet af annoncer. Det skyldes bl.a. et marked, hvor boliger omsættes meget hurtigt, hvorfor annonceringstiden og dermed selve annonceomsætningen har været faldende på Selvsalg.dk. Ligeledes opleves der stigende konkurrence på selvsalgsmarkedet.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)	2020	2019*
Omsætning fra annoncering og datasalg	6.709	5.392
Omsætning fra brugerprodukter	23.986	22.651
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)	8.732	4.714

NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN	2020	2019
Gennemsnitligt antal besøgende pr. måned**	1.907.280	1.793.631

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:

- Boliga Ejendomscreditselskab A/S har haft en omsætningsfremgang på ca. 20% i forhold til samme periode sidste år. Fremgangen har betydet at EBITDA i forhold til samme periode sidste år er steget med ca. 35%.
- I 2020 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S formidlet lån for 362 mDKK fordelt på 391 lån, hvilket er fremgang fra forrige år i et marked, hvor den traditionelle banksektor er blevet mere villige til at udlåne penge til fast ejendom. Niveauet vurderes 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.

- Boliga Ejendomscreditselskab A/S fortsætter med yderligere kapitalrejsning til Reel Invest II P/S, som er en alternativ investeringsfond administreret af Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Boliga Ejendomscreditselskab A/S modtager månedligt et forvaltningshonorar svarende til 0,0833% inkl. moms af den registrerede nominelle kapital i de to selskaber Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S. Den samlede kapital under forvaltning udgjorde pr. 31.12.2020 240 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

2020**2019**

Omsætning fra formidling af boliglån

25.040

20.631

Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)

8.553

6.305

NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN

2020**2019**

Antal lån formidlet, stk.

391

398

Formidlet lånehovedstol, mDKK

362

313

Adm. selskab / Finansielle portaler

Boliga Gruppen A/S og Boliga Finans ApS

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

Boliga Finans ApS, ejer koncernens pantebrev samt 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.

I 2020 har Boliga Finans investeret i pantebrev som er købt af Boliga Ejendomscreditselskab.

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)

2020

2019

Omsætning fra konsulentydelse og finansielle portaler

133

701

Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)

-1.475

5.585

PANTEBREVE I BOLIGA FINANS

2020

2019 *

Restgæld

mDKK 33,1

-

Antal lån

35

-

Gns. restgæld

mDKK 0,9

-

Vægtet nominel rente

7,3%

-

Vægtet restløbetid

20

-

* Der var ikke overdraget pantebrev til Boliga Finans ApS pr. 31/12-2019

Omsætning

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

INDTÆGTSKILDER ('000 DKK)

Omsætning	2020	% split	2019	% split
Annonce- og datasalg	6.709	12	5.392	11
Brugerbetaling	24.119	43	23.352	47
Formidling af boliglån	25.040	45	20.631	42
Øvrige	0	0	0	0
Omsætning i alt	55.869	100	49.376	100

Annonce- og datasalg udgjorde 6,7 mDKK i 2020 mod 5,4 mDKK i 2019. Fremgangen skyldes mersalg bla. som følge af opkøbet af Dingeo.dk.

Brugerbetaling har bidraget til omsætningen med en stigning til 24 mDKK i 2020 fra 23 mDKK i 2019.

- Markedet for annoncering af tvangsauktioner er igen i år på et lavt niveau pga. de rekordlave renter, en positiv udvikling i dansk økonomi samt et landsdækkende opsving på boligmarkedet.

- Selvsalg har oplevet en omsætning på niveau med sidste år, der bl.a. skyldes, at der er rekord få andelsboliger til salg i de større byer.
- Samarbejdet med Boligeftersyn P/S er ændret pr. 1/10-2019. Koncernen modtog en erstatning herfor som bliver indtægtsført over rest løbetiden på den ændrede kontrakt, se note 14.

Formidling af boliglån udgør 25 mDKK af koncernomsætningen i 2020, hvilket er ca. 20% over 2019. Ud af omsætningen på 25 mDKK udgør nettokursgevinster 16 mDKK.

Samlet var omsætningen 56 mDKK i 2020, hvilket er en vækst på 13% i forhold til samme periode sidste år.

Den samlede omsætning i koncernen blev 56 mDKK i 2020 mod 49 mDKK i 2019. Omsætningen ligger på de senest udmeldte forventninger om en omsætning i 2020 på ca. 54-57 mDKK.

Resultat af primært drift

Koncernens samlede resultat af primær drift blev 15,8 mDKK i 2020 mod 7,1 mDKK i 2019.

Resultat før skat

Resultatet før skat for koncernen blev 13,3 mDKK i 2020 mod 7,8 mDKK i 2019.

Resultatet ligger på niveau med de senest udmeldte forventninger om et resultat på 12-14 mDKK.

Årets resultat

Som følge af ovenstående blev årets resultat efter skat 9,7 mDKK i 2020 mod 7,1 mDKK i 2019.

Forventninger til 2021 for koncernen

I 2021 forventer ledelsen en omsætning på mDKK 57-59 samt et resultat før skat på mDKK 12-14.

Balance

Langfristede aktiver

Den samlede værdi af de langfristede aktiver udgjorde 138 mDKK pr. 31. december 2020, hvoraf immaterielle anlægsaktiver udgjorde 135 mDKK. De resterende 3 mDKK vedrører materielle anlægsaktiver samt depositum vedrørende selskabets lejemål og effekt af IFRS 16.

Af den samlede værdi af immaterielle anlægsaktiver på 135 mDKK udgjorde goodwill 130 mDKK. Goodwill er relateret til købet af Itvang.dk ApS (september 2014), Boliga ApS (september 2014), Tvangsauktioner A/S (juli 2015), Boliga Ejendomscreditselskab A/S (marts 2016) samt købet af DinGeo ApS (oktober 2019).

Af- og nedskrivningerne for 2020 på de immaterielle anlægsaktiver udgjorde 1 mDKK mod 1 mDKK i 2019.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde 165 mDKK pr. 31. december 2020 sammenholdt med 155 mDKK pr. 31. december 2019. Forskellen i egenkapital mellem ultimo 2020 og ultimo 2019 skyldes primært resultatpåvirkningen på 10 mDKK og køb/salg af egne aktier 0,6 mDKK.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har i 2020 haft en positiv pengestrøm fra driften på 3 mDKK mod en positiv pengestrøm fra driften på 6 mDKK i 2019. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten er drevet af en positiv primær drift (indgående pengestrøm), nedbringelse af arbejdskapitalen, samt betaling af selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde 0 mDKK i 2020 mod 10 mDKK i 2019.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet var på -2 mDKK i 2020 mod -15 mDKK i 2019. Udviklingen er primært drevet af afdrag på leasingforpligtelser.

Samlet udgjorde koncernens likvide beholdninger 4 mDKK pr. 31. december 2020 mod 2 mDKK pr. 31. december 2019.

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 25 til koncernregnskabet.

ØVRIGE RISICI

Særlige risici inden for markedet for alternativ finansiering af fast ejendom

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

Boliga Finans ApS har investeret i pantebreve med sikkerhed i fast ejendom.

Investeringen kan blive påvirket af fald i ejendomspriserne eller manglende betalingsevne hos debitorerne.

Særlige risici udover almindeligt forekomne inden for internetportal drift

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

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. 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-2020>

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 halv- og periodemeddelelser.

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 Storkøbenhavn.

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 17 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

Boliga Gruppen A/S' bestyrelse består af én bestyrelsesformand og tre bestyrelsesmedlemmer. Boliga Gruppen A/S følger de fleste anbefalinger hvad angår bestyrelsens uafhængighed.

Bestyrelsen er ikke uafhængig ved følgende punkter: "...en væsentlig forretningsrelation". Dette skyldes, at alle bestyrelsesmedlemmer er aktionær eller storaktionærer. Derudover er flere bestyrelsesmedlemmer enten aftager af pantebreve i Boliga Ejendomscreditselskab A/S, leverandør eller investor via Reel Invest I+II P/S, som er en af de største enkeltaftagere af pantebreve. Ingen af bestyrelsesmedlemmerne betragtes som uafhængige. Alle medlemmer af bestyrelsen er på valg hvert år på generalforsamlingen, der vælger medlemmerne. Bestyrelsen er sammensat ud fra de enkelte medlemmers individuelle kompetencer.

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.

Vederlag

Direktionen består 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 6 måneder fra Selskabets side og 3 måneder fra medarbejderens side. Der er ingen ret til fratrædelsesgodtgørelser.

Laust Farver er i regnskabsåret 2020 aflønnet med i alt 1,5 mDKK inkl. pension som CEO for Boliga gruppen A/S.

Mikkel C. Hesselberg er i regnskabsåret 2020 aflønnet med i alt 1,2 mDKK 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 tildeles warrants til bestyrelsesmedlemmer.

Incitamentsprogrammer

Der er udbetalt bonus andragende mDKK 0,2 til direktionen i 2020.

Boliga Gruppen A/S har ingen udestående warrants.

Boliga Gruppen A/S' vederlagsrapport kan downloades fra Selskabets hjemmeside via følgende url: <https://boligagruppen.dk/investor-information/vederlagspolitik-og-rapport/vederlagsrapport2020>

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 ejendoms kredittån.

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, og Selskabet har derfor ikke defineret en politik for miljø og 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, arbejdsmiljørepræsentant, m.v..

Redegørelse for kønsmæssig og mangfoldig sammensætning af ledelsen jf. årsregnskabslovens §§99b og 107d

Det er vigtigt for Selskabet, at de rette personer er ansat på de rette poster, både i Selskabets bestyrelse, direktion og øvrige medarbejderstab og Selskabet ønsker en sammensætning, der afspejler samfundet.

Bestyrelsens sammensætning med henblik på kompetencer og kvalifikationer drøftes op til den ordinære generalforsamling. 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, erfaring og køn.

For nuværende består Boliga Gruppen A/S' bestyrelse af mænd, men det er et mål, at bestyrelsen omfatter mindst ét kvindeligt medlem inden 2025.

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.

Selskabets har længe været en mangfoldig arbejdsplads, hvor medarbejderne har vidt forskellige baggrunde og kompetencer, særligt hvad angår uddannelse, erfaringer og personlighed. Dette er ligeledes en målsætning på ledelsesniveau, og der har været fokus på dette ved rekruttering, hvilket har sikret en bred diversitet ved rekruttering og forfremmelser. Der er for nuværende ikke opstillet kvantitative målsætninger for mangfoldighed i sammensætningen af direktionen og på ledelsesposter, da der i forhold til Selskabets struktur og industri lægges særlig vægt på personlige kompetencer og faglige kvalifikationer.

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, men Selskabet søger at øge andelen af kvindelige ledere i virksomheden, når mulighederne opstår.

Boliga Gruppen A/S' direktion består i dag af mænd, men virksomheden har i dag kvinder ansat i en række centrale positioner i virksomheden, blandt andet er kvinder ansvarlige

Fortsættelse af redegørelse for kønsmæssig og mangfoldig sammensætning af ledelsen

for driften af Boliga Selvsalg, Tvangsauktioner.dk og itvang.dk. Kvindelige mellemledere udgør i dag ca. 50% af de samlede mellemledere i koncernen. Ved lederstillinger rekrutteres først internt, og medarbejderes ønsker klarlægges løbende gennem medarbejderudviklingssamtaler. 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 stemmeretsbegrænsninger.

Egne aktier

De egne aktier udgør nominelt 310.441 stk. pr. 31. december 2020.

Bemyndigelse til bestyrelsen til kapitalforhøjelse

Bestyrelsen er bemyndiget til at forhøje Selskabets kapital mod kontant betaling, gældskonvertering, vederlag i forbindelse med overtagelse af bestående virksomhed eller overførelse fra Selskabets reserver til selskabskapitalen ved udstedelse af fondsandele.

For bemyndigelsen gælder:

- at bestyrelsen maksimalt kan forhøje selskabskapitalen med nominelt DKK 10.000.000,
- at tegningen af kapitalandelene skal ske til markedskurs,
- at bemyndigelsen gives for en periode på 5 år fra 25. juli 2018 til den 25. juli 2023,
- at kapitalejere ikke har ret til forholdsmæssig tegning i forbindelse med kapitalforhøjelser besluttet af bestyrelsen,
- at kapitalandelene er frit omsættelige og fuldt indbetalte,
- at kapitalandelene skal være omsætningspapirer, og kapitalandelene skal lyde på navn.

Udbytte

Under hensyntagen til Selskabets vækstambitioner indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der ikke skal udbetales udbytte for regnskabsåret 2020.

Politik for egne aktier

Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden fra den 24. april 2020

til den 24. april 2025 at lade Selskabet erhverve egne aktier i et omfang således, at den pålydende værdi af Selskabets samlede beholdning af egne aktier ikke på noget tidspunkt overstiger 10% af aktiekapitalen.

Købsprisen for de pågældende aktier må ikke afvige mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet gældende kurs for Selskabets aktier på Nasdaq Copenhagen A/S.

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.

Kursudvikling på aktie



Aktie- og udbyttetallet

	2020	2019	2018	2017	2016
Gennemsnitligt antal udestående aktier	16.280.390	16.643.306	16.725.883	22.225.249	20.517.293
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK *	0,59	0,42	1,36	-0,04	1,98
Udvandet resultat pr. aktie, (EPS-D), DKK *	0,59	0,42	1,08	-0,04	1,70
Cash Flow Per Share (CFPS), DKK	0,12	0,03	-0,09	0,77	0,41
Indre værdi pr. aktie, DKK	9,94	9,03	7,13	7,49	7,63
Børskurs, ultimo, kr.	9,9	4,6	7,2	9,4	14,3
Udbytte pr. aktie, kr.	0	0	0	0	0
Payout ratio i %	0	0	0	0	0
Price Earnings Basic (P/E Basic)	16,6	10,9	5,3	-208,3	7,2
Price/Cash Flow (P/CF)	84,9	164,4	-81,6	12,2	34,8
Kurs/indre værdi (KI)	1,00	2,02	1,01	1,26	1,73

*) Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i henhold til IAS 33 (note 10 til koncernregnskabet).

Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Recommendations & Ratios".
Der henvises til nøgletsdefinitioner, side 100.

Aktionærer, kapital og stemmer

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

Aktionærsammensætningen (31.12.2020)	Antal aktier (stk)	Kapital (%)
Ulrik Tofte Jensen	2.982.522	17,9
P. Riggelsen ApS	2.706.791	16,3
Daugaard Holding ApS	2.456.486	14,8
Morten Tofte Jensen	1.798.681	10,8
Klaus Tofte Jensen	1.609.009	9,7
Øvrige aktionærer	4.786.070	28,6
I alt ekskl. egne aktier	16.339.559	98,1
Egne aktier	310.441	1,9
	16.650.000	100,0

Boliga Gruppen A/S havde pr. 31. december 2020 i alt 549 navnenoterede aktionærer.

Boliga Gruppen A/S opfordrer alle aktionærer til at lade deres aktier navnenotere i selskabets aktiebog.

Boliga Gruppen A/S har i 2020 udsendt følgende selskabsmeddelelser

- 11-12-2020** Boliga Gruppen A/S: Forventer højere resultat i regnskabsåret 2020
- 04-11-2020** Boliga Gruppen A/S: Finanskalender 2021
- 30-10-2020** Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 3. kvartal 2020
- 24-09-2020** Boliga Gruppen A/S: Forløb af ekstraordinær generalforsamling 2020
- 22-09-2020** Boliga Gruppen A/S: Forventer højere resultat i regnskabsåret 2020
- 04-09-2020** Boliga Gruppen A/S: Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Boliga Gruppen A/S
- 01-09-2020** Boliga Gruppen A/S: Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
- 28-08-2020** Boliga Gruppen A/S: Delårsrapport for 1. halvår 2020
- 15-05-2020** Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 1. kvartal 2020
- 14-05-2020** Boliga Gruppen A/S: Afklaring af spørgsmål på generalforsamling
- 29-04-2020** Boliga Gruppen A/S: Tilrettet forløb af ordinær generalforsamling 2020
- 24-04-2020** Boliga Gruppen A/S: Forløb af ordinær generalforsamling 2020
- 15-04-2020** Boliga Gruppen A/S: Indberetning af nærtstående til ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Boliga Gruppen A/S
- 01-04-2020** Boliga Gruppen A/S: Indkaldelse til ordinære generalforsamling 2020
- 27-03-2020** Boliga Gruppen A/S: Årsrapport 2019
- 27-02-2020** Boliga Gruppen A/S: Opdatering af finanskalender 2020

Kontaktperson – Investor Relations

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

Forespørgsler vedrørende IR relationer kan rettes til:

CEO: Laust Farver

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Boliga Gruppen A/S

Øster Alle 48, 4.tv.
2100 København Ø
Danmark

Telefon:

+45 43583000

Hjemmeside:

www.boligagruppen.dk

E-mail:

info@boliga.dk

CVR-nr.:

25 07 87 80

Stiftet:

30. november 1999

Hjemstedskommune:

København

Bestyrelse

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

Direktion

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

Revision

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dampfærgevej 28

2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling bliver afholdt den 22. april 2021 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 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme

for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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.

København, den 25. marts 2021

Direktion:

Laust Farver, CEO

Mikkel C. Hesselberg, CFO

Bestyrelse:

Bo Øland, Formand

Ulrik Tofte Jensen

Peter Daugaard Svendsen

Nicolai Frisch Erichsen

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 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Koncern-regnskabet 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 2020.

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 2020. 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.

VÆRDANSÆTTELSE AF GOODWILL 129,7 MDKK.

Pr. 31. december 2020 udgjorde goodwill 59% 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 12 i koncernregnskabet hvor nedskrivningstesten er beskrevet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i årsregnskabet for moderselskabet udgjorde 71,1 mDKK., hvoraf goodwill udgjorde 44,7 mDKK. Denne goodwill bliver testet med udgangspunkt i de samme nedskrivningstests der er omtalt i note 12 til koncernregnskabet.

HVORDAN HAR VORES REVISION ADRESSERET VÆRDANSÆTTELSEN 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 de nøgleforudsætninger, som ledelsen har anvendt ved udarbejdelsen af nedskrivningstesten.

De udførte handlinger har blandt andet omfattet følgende:

- Vurdering af ledelsens identifikation af koncernens gennemstrømningshastighed enheder.
- Vurdering af om den anvendte model til opgørelse af genindvindingsværdi 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 12 i koncernregnskabet og vurderet om nedskrivningstesten er beskrevet som krævet i IFRS.

INDREGNING AF OMSÆTNING 55,8 MDKK.

En del af koncernens nettoomsætning (30,7 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 pantebrevne der videreformidles. Dagsværdien måles til de aftalte kurser i videreformidlingsaftalerne, der er indgået på tidspunktet for udstedelse af pantebrevne.

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 ADRESSERET 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 pantebrevne til underliggende dokumentation for udstedelse af pantebrevne 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 sikkerheds-foranstaltninger. 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, 25. marts 2021

Niels Vendelbo

statsaut. revisor

MNE-nr. mne34532

Martin Yde Schmidt

statsaut. revisor

MNE-nr. mne42821



KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2020	2019
Nettoomsætning	3	55.869	49.376
Direkte omkostninger	4	-2.410	-3.311
Bruttoresultat		53.459	46.065
Personaleomkostninger	5	-25.361	-24.933
Andre eksterne omkostninger		-12.288	-14.020
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)		15.810	7.112
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	13	-1.757	-1.828
Amortisering af immaterielle anlægsaktiver	11, 12	-1.556	-1.337
Resultat før finansielle poster (EBIT)		12.497	3.947
Resultatandele i associeret virksomhed		0	3.917
Finansielle indtægter		926	87
Finansielle omkostninger	8	-157	-141
Resultat før skat (EBT)		13.267	7.810
Skat af årets resultat	9	-3.615	-757
Årets resultat		9.652	7.053
<i>Fordeles således:</i>			
Aktionærerne i Boligagruppen A/S		9.652	7.053
		9.652	7.053
Resultat pr. aktie	10		
Resultat pr. aktie (EPS), basis		0,59	0,42
Resultat pr. aktie (EPS-D), udvandet		0,59	0,42

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

'000 DKK	2020	2019
Årets resultat	9.652	7.053
Totalindkomst i alt	9.652	7.053

Fordeles således:

Aktionærene i Boligagruppen A/S	9.652	7.053
	9.652	7.053

BALANCE AKTIVER

'000 DKK	Note	2020	2019
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Immaterielle anlægsaktiver	11, 12		
Goodwill		129.668	129.668
Færdiggjorte udviklingsprojekter		936	1.432
Navnerettigheder		4.488	5.549
Immaterielle anlægsaktiver i alt		135.092	136.649
Materielle anlægsaktiver			
	13		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		298	112
Leasede bygninger		2.260	1.539
Materielle anlægsaktiver i alt		2.558	1.651
Andre langfristede aktiver			
Deposita		322	713
Andre langfristede aktiver i alt		322	713
Langfristede aktiver i alt		137.972	139.013
Kortfristede aktiver			
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	15	74.428	62.054
Tilgodehavender	16	2.701	4.790
Tilgodehavende selskabsskat	20	0	599
Likvide beholdninger		4.351	2.411
Kortfristede aktiver i alt		81.480	69.855
AKTIVER I ALT		219.452	208.868

BALANCE PASSIVER

'000 DKK	Note	2020	2019
Passiver			
Egenkapital	17		
Aktiekapital		16.650	16.650
Reserve for egne aktier		-1.951	-2.546
Overført resultat		150.347	140.695
Egenkapital i alt		165.046	154.799
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	18	1.193	1.560
Leasingforpligtelser		1.634	0
Langfristede forpligtelser i alt		2.827	1.560
Kortfristede forpligtelser			
Bankgæld		25.762	26.391
Leasingforpligtelser		692	1.582
Leverandørgæld		1.497	2.284
Periodeafgrænsningsposter	20	10.059	15.578
Anden gæld		11.014	6.718
Selskabsskat	21	2.554	0
Kortfristede forpligtelser i alt		51.579	52.552
Forpligtelser i alt		54.406	54.069
PASSIVER I ALT		219.452	208.868

PENGESTRØMSOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2020	2019
Pengestrøm fra driftsaktivitet			
Resultat før skat		13.267	7.810
Regulering for ikke-likvide effekter		87	82
Af- og nedskrivninger	6	3.313	3.165
Resultatandele efter skat i associeret virksomhed	15	0	-3.917
Finansielle indtægter		157	-87
Finansielle omkostninger	10	-926	141
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		15.897	7.194
Ændring i driftskapital	23	-12.120	698
Pengestrøm fra primær drift		3.777	7.892
Renteindtægter, modtaget		753	87
Renteomkostninger, betalt		-99	-147
Betalt selskabsskat		-937	-2.100
Pengestrøm fra driftsaktivitet		3.494	5.733
Køb af immaterielle anlægsaktiver	12	0	-1.451
Køb af materielle anlægsaktiver	14	-294	0
Køb af virksomhed		0	-2.904
Salg af associeret virksomhed	24	0	14.500
Regulering af deposita		392	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet		98	10.145

Pengestrømsopgørelse fortsat

'000 DKK	Note	2020	2019
Afdrag på bankgæld		-664	-11.122
Afdrag på leasingforpligtelser		-1.582	-1.724
Køb af egne aktier		-287	- 4.044
Salg af egne aktier		882	1.560
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-1.652	-15.330
Årets pengestrøm		1.940	547
Likvider, primo		2.411	1.863
Likvider, ultimo		4.351	2.411

EGENKAPITALOPGØRELSE

tDKK	Aktiekapital	Reserve for egne aktier	Overført resultat	I alt frie reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	18.900	-15.587	146.917	131.330	150.230
TOTALINDKOMST I 2019					
Periodens resultat	0	0	7.053	7.053	7.053
Total indkomst i alt for perioden	0	0	7.053	7.053	7.053
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb af egne aktier	0	- 4.044	0	- 4.044	- 4.044
Salg af egne aktier	0	1.560	0	1.560	1.560
Annullering af egne aktier	-2.250	15.525	-13.275	2.250	0
Transaktioner med ejere	-2.250	13.041	-13.275	-234	-2.484
Egenkapital 31. december 2019	16.650	-2.546	140.695	138.149	154.799
Egenkapital 1. januar 2020	16.650	-2.546	140.695	138.149	154.799
TOTALINDKOMST I 2020					
Periodens resultat	0	0	9.652	9.652	9.652
Total indkomst for perioden	0	0	9.652	9.652	9.652
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb af egne aktier	0	-287	0	-287	-287
Salg af egne aktier	0	882	0	882	882
Annullering af egne aktier	0	0	0	0	0
Transaktioner med ejere	0	595	0	595	595
Egenkapital 31. december 2020	16.650	-1.951	150.347	148.426	165.046

OVERSIGT OVER NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

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



NOTER

NOTE 1

Anvendt regnskabspraksis

Boliga Gruppen A/S er et aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2020 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 2020 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Bestyrelse og direktion har den 25. marts 2021 behandlet og godkendt årsrapporten for 2020.

Årsrapporten forelægges aktionærerne til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25. april 2021.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag i 2020

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 2020, herunder IFRS 16.

IFRIC 23 er implementeret 1. januar 2020. 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.

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 2020.

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 2020. 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 regnskabspraksis

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 regnskabspraksis, 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 overtagne 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 24 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 24, indeholdende de sædvanlige noteoplysninger til den ophørte aktivitet. Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i note 24.

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 Ejendomskreditselskab 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 salgsfremmende 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 eliminerings 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 Ejendomskreditselskab A/S er sambeskattet med Boliga Gruppen A/S, som er administrationsselskab 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 allokeres 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 allokeret, 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. Nyttéværdien 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 anskaffelsessværdien. 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 amortiseret kostpris, 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.

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 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.

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 100.

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 12 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 note 24 for nedskrivningstest af goodwill.

Der er ikke foretaget væsentlige vurderinger ved anvendelsen af regnskabspraksis.

NOTE 3

Segmentoplysninger

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

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 på det danske marked. Koncernens salgsaktiviteter udføres alene fra Danmark.

Væsentlige kunder

I 2020 udgjorde Boligeftersyn P/S 13% (2019: 22%) af koncernens omsætning. Boligeftersyn P/S er Boliga ApS' samarbejdspartner omkring henvisninger af kundeemner på området for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn. I 2021 forventes Boligeftersyn at falde til 6-8% af koncernen 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 blev aftalt til 12,5 mDKK for andelen.

Boliga ApS modtog en kontant godtgørelse samt 674.000 stk. aktier i Boliga Gruppen A/S som kompensation for de ændrede kontraktvilkår i forhold til den aftalte løbetid. Kompensationen indtægtsføres over løbetiden på den ændrede samarbejdsaftale. pr. 31. december 2020 er der 3,7 mDKK tilbage som bliver indtægtsført i 2021.

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 14.

2020 ('000 DKK)	I alt	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret
Omsætning	55.869	30.695	25.040	133	0
EBITDA før særlige poster	15.810	8.732	8.553	65	-1.540
EBIT	12.497	8.233	8.538	65	-4.338
Anlægsinvesteringer	294	0	0	294	0
Aktiver	219.452	40.574	51.784	0	127.094
Forpligtelser	53.976	17.703	29.089	-5	7.189

2019 ('000 DKK)	I alt	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret
Omsætning	49.376	28.043	20.631	88	614
EBITDA før særlige poster	5.434	4.714	6.305	88	-5.673
EBIT	3.947	4.436	6.288	-3	-6.774
Anlægsinvesteringer	1.451	1.451	0	0	0
Aktiver	208.868	40.723	51.426	873	115.846
Forpligtelser	54.069	20.835	28.628	1	4.604

NOTE 4

Direkte omkostninger

'000 DKK	2020	2019
Datadistribution og abonnementer	791	569
Provisioner i forbindelse med formidling af boligkreditlån	1.619	2.686
Øvrige direkte omkostninger	0	56
Direkte omkostninger i alt	2.410	3.311

NOTE 5

Personaleomkostninger

'000 DKK	2020	2019
Gager og lønninger	23.275	22.856
Bidragbaserede pensionsordninger	880	697
Andre omkostninger til social sikring	216	248
Øvrige personaleomkostninger	990	1.131
Personaleomkostninger i alt	25.361	24.933
Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt	37	36

Aflønning af bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

	2020			2019		
	Moder-selskabets bestyrelse	Moder-selskabets direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Moder-selskabets bestyrelse	Moder-selskabets direktion	Øvrige ledende medarbejdere
Gager og honorarer	0	2.561	2.797	0	2.267	2.316
Pension	0	113	151	0	77	101
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	0
	0	2.674	2.948	0	2.344	2.417

Direktionen består af ultimo 2020 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 6 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 0,2 mDKK i 2020. Bestyrelsen modtager ikke vederlag for bestyrelsesarbejdet.

Der var ingen udestående warrants pr. 31. december 2020.

Formanden har modtaget særskilt honorar for fremskaffelse af kapital til Reel Invest II P/S andragende mDKK 0,1 for 2020 (mDKK 0 for 2019).

NOTE 6

Udviklingsomkostninger

Sammenhængen mellem afholdte og omkostningsførte udviklingsomkostninger er:

'000 DKK	2020	2019
Afholdte udviklingsomkostninger	5.306	5.159
Udviklingsomkostninger indregnet under immaterielle anlægsaktiver	0	-1.451
Af- og nedskrivninger af indregnede udviklingsomkostninger	496	248
Årets udviklingsomkostninger indregnet i resultatopgørelsen	5.802	3.956

NOTE 7

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til KPMG kan specificeres således. '000 DKK:	2020	2019
Lovpligtig revision	286	331
Andre ydelser	37	42
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	323	373

Andre ydelser omfatter merarbejde m.v. samt XBRL-indberetninger.

NOTE 8

Finansielle omkostninger

'000 DKK:	2020	2019
Renter, kreditinstitutter	100	92
Renter, leasing	57	46
Valutakurstab	0	4
	157	141

NOTE 9

Skat

'000 DKK:	2020	2019
<i>Skat af årets resultat fremkommer således:</i>		
Aktuel skat	3.673	1.877
Udskudt skat	-367	69
Skat vedrørende tidligere år	309	-1.189
	3.615	757
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 22,0 % skat af resultat før skat	2.918	1.718
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	387	228
Skat vedrørende tidligere år	309	-1.189
	3.615	757
Effektiv skatteprocent	27,2%	9,7%

NOTE 10

Resultat pr. aktie

'000 DKK:	2020	2019
Årets resultat efter skat	9.652	7.053
Årets resultat efter skat	9.652	7.053
Gennemsnitligt antal aktier , stk.	16.650.000	17.150.000
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	-369.610	-506.694
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	16.280.390	16.643.306
Resultat pr. aktie (EPS), basis	0,59	0,42
Resultat pr. aktie (EPS-D), udvandet	0,59	0,42

NOTE 11

Immaterielle anlægsaktiver

'000 DKK	Goodwill	Færdigjorte udviklingsrettigheder projekter	Navnerettigheder	Igangværende udviklingsprojekter	I alt
Kostpris 1. januar 2019	128.065	11.978	9.638	257	149.938
Tilgang	2.904	1.451	0	0	4.355
Overført	0	257	0	-257	0
Kostpris 31. december 2019	130.969	13.686	9.638	0	154.293
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.300	11.978	3.028	0	16.306
Afskrivninger	0	276	1.061	0	1.337
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.300	12.254	4.089	0	17.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	129.669	1.432	5.549	0	136.650
Kostpris 1. januar 2020	130.969	13.686	9.638	0	154.293
Tilgang	0	0	0	0	0
Overført	0	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2020	130.969	13.686	9.638	0	154.293
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	1.300	12.254	4.089	0	17.643
Afskrivninger	0	496	1.061	0	1.556
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	1.300	12.750	5.150	0	19.199
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	129.669	936	4.488	0	135.094

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

NOTE 12

Nedskrivningstest

Goodwill

Ledelsen har pr. 31. december 2020 testet de regnskabsmæssige værdier af goodwill for nedskrivningsbehov. De to pengestrømsfrembringende enheder er Boligportaler (Boliga og Dingeo.dk) og Formidling af boliglån (Udenombanken)

DinGeo.dk ApS blev købt 1. oktober 2019.

Pengestrømsfrembringende enhed ('000 DKK)	2020	2019
Boligportaler	86.303	86.303
Formidling af boliglån	43.365	43.365
	129.668	129.668

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 2021 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 2020 og budgettet for 2021 og estimater for de næste 4 år frem.

Omsætningen og dækningsbidraget fremskrives frem til 2025 med vækstrater, der er godkendt af ledelsen. Budgettet for 2021 og estimater 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 for boligportaler på 11% efter skat (13,5% før skat) er baseret på ledelsens opdaterede forventninger til kapitalstruktur og finansieringsmuligheder (10% er benyttet i 2019).

For formidling af boliglån er diskonteringsrenten på 12% efter skat (15,3% før skat) er baseret på ledelsens opdaterede forventninger til kapitalstruktur og finansieringsmuligheder (10% for 2019).

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. Dingo.dk ApS blev købt 1. oktober 2019, og indgår også i boligportaler.

Al aktivitet i Boliga ApS og Dingo.dk ApS vurderes at være én pengestrømmende enhed, hvorfor værdierne testes samlet.

Vækstraten for nettoomsætningen udgør gennemsnitligt pr. år 9,0% i perioden 2021-2024 (2019: 2,5%). Vækstraten i terminalperioden er sat til 1,5%. 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 1,5%. 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 Ejendomscreditselskab 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 2,5% i perioden 2021-2024 (2019: 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 1,5%

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.

Den beregnet værdi for pengestrømsfrembringende enhed boligportaler er opgjort til 103,0 mDKK og enheden formidling af boliglån til 96,8 mDKK.

Pengestrømsfrembringende enhed	Ændring i nettoomsætningen i procentpoint	Effekt på beregnet værdi	Ændring i diskonteringsrenten i procentpoint	Effekt på beregnet værdi
Boligportaler	-1 %-point	-3,2	1%-point	-10,8 mDKK
Formidling af boliglån	-1 %-point	-1,5	1%-point	-8,6 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 første budgetår og efterfølgende periode	Stigning i diskonteringsrenten i procentpoint	Den beregnede nytteværdi overstiger deregnskabsmæssige værdier med
Boligportaler	6,7%	1,8%	16,7 mDKK
Formidling af boliglån	23,5%	12,4%	53,4 mDKK

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

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

NOTE 13

Materielle anlægsaktiver

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
Kostpris 31. december 2019	523	296	3.217	4.036
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	261	296	0	557
Afskrivninger	150	0	1.678	1.828
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	411	296	1.678	2.385
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	112	0	1.539	1.651
000'DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Leasede bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2020	523	296	3.217	4.036
Tilgang	57	237	2.370	2.664
Afgang	-120	-296	-3.217	-3.633
Kostpris 31. december 2020	460	237	2.370	3.057
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	411	296	1.678	2.385
Afgang	-120	-296	-3.217	-3.633
Afskrivninger	98	10	1.649	1.757
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	389	10	100	499
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	71	227	2.260	2.558

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 2020.

NOTE 14

Kapitalandele i associeret virksomhed

Den 1/10-2019 blev Boligeftersyn P/S frasolgt.

('000 DKK)	2019
Kostpris primo året	10.000
Tilgang	-
Afgang	-10.000
Kostpris ultimo året	-
Værdiregulering primo året	583
Tilgang	-
Afgang	-583
Værdiregulering ultimo året	-

Regnskabsmæssig værdi ultimo året

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

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

Regnskabsoplysninger fra senest offentliggjorte regnskaber for regnskabsåret 2019:

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligeftersyn P/S (nu Domutech A/S), Bryggernes Plads 2, st., 1799 København V	25%	6.612	3.309
Komplementarselskabet Boligeftersyn ApS, Studiestræde 13, st. th., 1455 København K	25%	-60	0

NOTE 15

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 2020 i alt 74,4 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 2020 i alt 1,0 mDKK, der er indregnet under nettoomsætning.

('000 DKK)	2020	2019
Beholdning af pantebreve med henblik på videreformidling	40.942	59.286
Egenbeholdning af pantebreve	33.486	2.769
Dagsværdi af pantebreve	74.428	62.054

Egenbeholdningen af pantebreve er reguleret for forventede tab, jf. IFRS 9, restgælden på pantebrevene i egenbeholdning udgør 34,5 mDKK før værdireguleringer. Værdireguleringe andrager dermed 1,0 mDKK.

Egenbeholdning ligger i to selskaber hvor 31,3 mDKK ligger i Boliga Finans og 2,2 mDKK ligger i Boliga Ejendomscreditselskab.

NOTE 16

Tilgodehavender

('000 DKK)	2020	2019
Tilgodehavender fra salg	1.154	2.451
Tilgodehavender renter fra pantebreve	95	264
Forudbetalte omkostninger	541	922
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	-	-
Andre tilgodehavender	911	1.153
	2.701	4.790

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 25 for information om finansielle risici og finansielle instrumenter m.v.

Ikke-nedskrevne uforfaldne tilgodehavender fra annoncesalg er fordelt således:

('000 DKK)	2020	2019
Mediebyureauer	70	221
Øvrige virksomheder	996	1.483
	1.066	1.705

I koncernens tilgodehavender fra salg pr. 31. december 2020 indgår nedskrivning til tab på i alt tDKK 349 (2019: tDKK 349). Herudover indgår tilgodehavender fra salg, der ultimo året var forfaldne, men ikke værdiforringede, som følger:

('000 DKK)	2020	2019
<i>Forfaldsperiode:</i>		
Op til 30 dage	71	526
Mellem 30 og 90 dage	17	134
Mellem 90 og 180 dage	-	86
Over 180 dage	-	-
	88	747

Vedrørende nedskrivningen på 349 tDKK dækker det et tilgodehavende der er opstået før 1/1-2019. Der er ikke hensat til andre tilgodehavende.

NOTE 17

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 75,4% pr. 31. december 2020 (31. december 2019: 74,6%). Kapitalen styres for koncernen som helhed. Den realiserede egenkapitalforrentning for 2020 udgjorde 6,1% (2019: 4,6%).

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.		Nominel værdi (DKK)	
	2020	2019	2020	2019
Primo året	16.650.000	18.900.000	16.650.000	18.900.000
Kapitalnedsættelse	0	-2.250.000	0	-2.250.000
	16.650.000	16.650.000	16.650.000	16.650.000

Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi (DKK)		% af aktiekapital	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Primo året	416.261	2.258.928	416.258	2.258.928	2,5%	12,0%
Køb	60.850	674.000	60.850	674.000	0,4%	3,6%
Salg/afgang	-166.670	-2.516.667	-166.670	-2.516.667	-1,0%	-13,0%
	310.441	416.261	310.441	416.261	1,9%	2,5%

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.

Udbytte

Der foreslås ikke udbytte-udbetaling for 2020 (2019: 0).

NOTE 18

Udskudt skat

('000 DKK)	2020	2019
Udskudt skat primo året	1.560	1.491
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-367	69
Udskudt skat ultimo året	1.193	1.560

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skat (forpligtelse)	1.193	1.560
Udskudt skat ultimo året, netto	1.193	1.560

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	1.168	1.536
Materielle anlægsaktiver	25	25
	1.193	1.560

Ændring i midlertidige forskelle i årets løb

('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
	1.491	69	1.560

('000 DKK)	2020		
	1. januar 2020	Indregnet i årets resultat, netto	31. december 2020
Immaterielle anlægsaktiver	1.536	-367	1.168
Materielle anlægsaktiver	25	0	25
Finansielle aktiver	0	0	0
	1.560	-367	1.193

NOTE 19

Leasingforpligtelser

('000 DKK)	2020	2019
Leasingforpligtelser, mere end 5 år	-	-
Leasingforpligtelser, 1-5 år	1.634	1.582
Leasingforpligtelser, 0-1 år	692	-
	2.326	1.582

Ved opgørelsen af leasinggælden er der benyttet en kalkulationsrente på 3% som modsvarer kassekreditte i koncernen.

Leasing forpligtelsen vedrører lejekontrakt for koncernens kontorlokaler.

Der er driftsført low-value leases for mindre end tkr. 39 i 2020 og 2019 som vedrører leasing af kaffemaskine og kopimaskine.

NOTE 20

Periodeafgrænsningsposter

('000 DKK)	2020	2019
Periodeafgrænsningsposter	10.059	15.578
Periodeafgrænsningsposter	10.059	15.578

I periodeafgrænsningsposter indgår erstatning vedr. ophævet kontrakt fra Boligeftersyn.

Erstatningen periodiseres over 21 måneder. Pr. 31/12-2020 er der 6 måneder tilbage. Beløbet pr. 31/12-2020 andrager 3,7 mDKK

NOTE 21

Selskabsskat

('000 DKK)	2020	2019
Skyldig selskabsskat primo året	-599	692
Skat vedrørende tidligere år	1.880	-1.063
Årets aktuelle skat	3.673	1.877
Betalt selskabsskat i året	-2.400	-2.100
Selskabsskat ultimo året	2.554	-599

NOTE 22

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 2020 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 nominal 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 2020 udgjorde pantebrevsbeholdningen 74,4 mDKK og kredittrækket i Ringkjøbing Landbobank 25,8 mDKK.

NOTE 23

Ændring i driftskapital

('000 DKK)	2020	2019
Ændring i tilgodehavender	1.911	526
Ændring i forudbetalte omkostninger	381	-51
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-2.039	15.435
Ændring i udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	-12.374	-15.212
	-12.120	698

NOTE 24

Køb og salg af virksomheder

Boligeftersyn P/S

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.dk 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 25

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 2020 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 mediebyureauer og ejendomsmæglere, hvor der gives en kredit på løbende måned plus 30 dage, udgør en mindre risici, da mediebyureauer er et mellemlid og varetager andre virksomheders annoncering. Disse mediebyureauer har en god betalingshistorik. Annoncesalg 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 2020 er relateret til finansielle aktiver i regnskabsposterne tilgodehavender samt 1 debitor og udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til note 16.

Finansielle instrumenter opdelt per kategori	2020	2019
(’000 DKK)	Regnskabsmæssig værdi	Regnskabsmæssig værdi
Deposita	322	713
Tilgodehavender	2.701	4.790
Likvide beholdninger	4.351	2.411
Finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	7.374	7.914
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	74.428	62.054
Finansielle aktiver målt til dagsværdi over resultatopgørelsen	74.428	62.054
Finansielle aktiver i alt	81.802	69.968
Bankgæld	25.762	26.391
Leasingforpligtelser	2.326	1.582
Leverandørgæld	1.497	2.284
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	29.585	30.257
Finansielle forpligtelser i alt	29.585	30.257

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

NOTE 26

Nærtstående parter

Boliga Gruppen A/S har pr. 31. december 2020 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, 14,8% 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 videreformidlet pantebreve for i alt ca. 125 mDKK (2019: 71 mDKK) til disse pantebrevsfonde. Transaktionerne er indgået under en videreformidlingsaftale der sikrer at kursgevinster i Boliga Ejendomscreditselskab A/S er på niveau med andre videreformidlingsaftaler med eksterne parter. Boliga Ejendomscreditselskab A/S har i 2020 modtaget administrationsfee på 2,0 mDKK fra fondene (2019: 1,9 mDKK).

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.

Datterselskab

Desuden omfatter de nærtstående parter datterselskaberne Boliga ApS, Boliga Finans ApS, Dingeo.dk ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S, jf. note 14, hvori Boliga Gruppen A/S har bestemmende indflydelse.

Samhandel med dattervirksomheder

('000 DKK)	2020	2019
Nettoomsætning	0	0
Personaleomkostninger	1.110	2.128
Andre eksterne omkostninger	3.209	2.674
Intercompany renter til tilknyttede virksomheder	-721	0
Intercompany renter fra tilknyttede virksomheder	657	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	32.416	3.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	-30.530	-9.930

Samhandel med dattervirksomhed er viderefakturering af omkostninger på markedsmæssige vilkår.

NOTE 27

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, (bestyrelsesmedlem) FARVER PRESSE IVS, under frivillig likvidation (direktør)
Mikkel C. Hesselberg, CFO	0	0	Dingeo.dk ApS, koncernselskab (direktør) Boliga Ejendomscreditselskab A/S, koncernselskab (bestyrelsesmedlem) Boliga Finans ApS, koncernselskab (direktør) Boliga ApS, koncernselskab (bestyrelsesmedlem) Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS, (direktør) FHM Invest ApS, (direktør) Hesselberg ApS, (direktør) MChess ApS, (direktør)
Bestyrelse			
Bo Øland, Formand for Boliga Gruppen A/S	140.000	0	CFO Øland Consult & Coaching ApS (direktør) Boliga ApS (bestyrelsesmedlem) Maigaard & Molbech Core Ejendomme ApS (bestyrelsesmedlem)
Ulrik Tofte Jensen	0	2.982.522	
Peter Søby Daugaard Svendsen	2.456.486	0	Boliga ApS (bestyrelsesmedlem) Boliga Finans ApS, (bestyrelsesmedlem) Daugaard Holding ApS, (direktør) Daugaard Ejendomsinvest ApS, (direktør) Mhousing ApS, (bestyrelsesmedlem) Daugaard Biler A/S, (direktør/bestyrelsesmedlem) Carrental A/S (direktør/bestyrelsesmedlem) BFF Saminvest 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)
Nicolai Frisch Erichsen	100.000	0	ACASMA ApS (direktør) AMINO ApS (direktør/bestyrelsesmedlem) Saxis ApS (bestyrelsesformand) Petimo A/S (bestyrelsesformand) Acasma Ventures ApS (direktør) GoLearn ApS (bestyrelsesformand)



BOLIGA GRUPPEN A/S ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	2020	2019
Nettoomsætning		0	614
Bruttoresultat		0	614
Personaleomkostninger	2	-2.133	-3.460
Andre eksterne omkostninger		-1.046	-2.872
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)		-3.179	-5.719
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	3	-89	-40
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	3	-13.935	-13.500
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-17.203	-19.259
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	9	12.086	8.392
Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed efter skat	10	0	5.076
Finansielle indtægter	5	1	0
Finansielle omkostninger	6	-86	-67
Resultat før skat (EBT)		-5.202	-5.857
Skat af årets resultat	7	297	1.473
Årets resultat		-4.905	-4.384
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		-1.849	-4.963
Overført resultat		-3.056	578
		-4.905	-4.384

BALANCE

'000 DKK	Note	2020	2019
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	8		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		256	66
Materielle anlægsaktiver i alt		256	66
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	71.133	88.985
Kapitalandele i associeret virksomhed	10	0	0
Deposita		322	714
Finansielle anlægsaktiver i alt		71.455	85.699
Langfristede aktiver i alt		71.710	85.765
Kortfristede aktiver			
Periodeafgrænsningsposter		573	822
Tilgodehavende selskabsskat	13	0	599
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		36.804	3.322
Kortfristede aktiver i alt		37.377	4.742
Likvide beholdninger		94	981
Omsætningsaktiver i alt		37.471	5.722
AKTIVER I ALT		109.182	91.487

BALANCE

'000 DKK	Note	2020	2019
Passiver			
Egenkapital			
	11		
Aktiekapital		16.650	16.650
Reserve for indre værdis metode		27.245	29.239
Frie reserver		30.341	32.657
Egenkapital i alt		74.236	78.547
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	12	0	0
Langfristede forpligtelser i alt		0	0
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjensteydelser		866	1.630
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.530	9.930
Anden gæld		875	1.198
Periodeafgrænsningsposter		121	182
Selskabsskat		2.554	0
Kortfristede forpligtelser i alt		34.946	12.941
Gældsforpligtelser i alt		34.946	12.941
PASSIVER I ALT		109.182	91.487

EGENKAPITALOPGØRELSE

000'DKK	Aktiekapital	Reserve for indre værdis metode	Reserve for egne aktier*	Overført resultat	I alt frie reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	18.900	34.202	-15.586	47.899	32.313	85.415
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
Egenkapitalbevægelser i 2019 i alt	-2.250	-5.108	13.041	-12.552	489	-6.868
Egenkapital 31. december 2019	16.650	29.094	-2.545	35.347	32.802	78.547
Egenkapital 1. januar 2020	16.650	29.094	-2.545	35.347	32.802	78.547
Årets resultat	0	12.086	0	-16.991	-16.991	-4.905
Afskrivning på goodwill	0	-13.935	0	13.935	13.935	0
Køb/salg egne aktier	0	0	595	0	595	595
Egenkapitalbevægelser i 2020 i alt	0	-1.849	595	-3.056	-2.461	-4.310
Egenkapital 31. december 2020	16.650	27.245	-1.950	32.291	30.341	74.237

* Yderligere oplysninger er givet i note 17.

OVERSIGT OVER NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Titel	Note
Anvendt regnskabspraksis	1
Personaleomkostninger	2
Af- og nedskrivninger	3
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	4
Finansielle indtægter	5
Finansielle omkostninger	6
Skat	7
Materielle anlægsaktiver	8
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9
Kapitalandele i associeret virksomhed	10
Egenkapital, egne aktier og udbytte	11
Udskudt skat	12
Skyldig selskabsskat	13
Eventualaktiver og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Valuta- og renterisici	15
Operationel leasing	16
Nærtstående parter	17



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 eliminering 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 administrationsselskab 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 posterings 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 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 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 negative 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 afhændelsessummen 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 nyerhvervede 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 kapitalandelene 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 diskonteringsrate 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 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.

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 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.

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)	2020	2019
Gager og lønninger	2.794	4.644
Pensioner	127	146
Andre omkostninger til social sikring	16	66
Øvrige personaleomkostninger	117	732
Viderefakturerede lønninger til datterselskaber	-921	-2.128
Personaleomkostninger i alt	2.133	3.460
Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt	3	6

Aflønning af bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

('000 DKK)	2020	2019
	Moder selskabets direktion	Moder selskabets direktion
Gager og honorarer	2.561	2.267
Pension	113	77
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	2.674	2.344

Direktionen består af ultimo 2020 af CEO Laust Farver og CFO Mikkel C. Hesselberg. Laust Farver har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 9 måneder, men ingen ret til fratrædelsesgodtgørelse. Mikkel C. Hesselberg har et opsigelsesvarsel fra selskabets side på 6 måneder og ingen ret til fratrædelsesgodtgørelse. Direktionens opsigelsesvarsel følger i øvrigt funktionærlovens bestemmelser. Der er tilknyttet performance afhængig bonusaftaler til direktionen og øvrige ledende medarbejdere.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag for bestyrelsesarbejdet.

Formanden har modtaget særskilt honorar for fremskaffelse af kapital til Reel Invest II P/S andragende mDKK 0,1 for 2020 (mDKK 0 for 2019)

NOTE 3

Af- og nedskrivninger

('000 DKK)	2020	2019
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	13.935	13.500
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	89	40
	14.024	13.540

NOTE 4

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til KPMG kan specificeres således:

('000 DKK)	2020	2019
Lovpligtig revision	178	181
Andre ydelser	16	15
	194	196

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

NOTE 5

Finansielle indtægter

('000 DKK)	2020	2019
Renter, likvide beholdninger mv.	1	0
	1	0

NOTE 6

Finansielle omkostninger

('000 DKK)	2020	2019
Intercompany renter	65	0
Renter, kreditinstitutter gebyr og valutakurstab	21	67
	86	67

NOTE 7

Skat

('000 DKK)	2020	2019
<i>Årets skat kan opdeles således:</i>		
Skat af årets resultat	-297	-1.473
	-297	-1.473
<i>Skat af årets resultat fremkommer således:</i>		
Aktuel skat	0	0
Sambeskætningsbidrag	-727	-328
Udskudt skat	0	-1
Skat vedrørende tidligere år	430	-1.144
	-297	-1.473
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet 22,0 % skat af resultat før skat	-1.144	-1.288
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	0	2.806
Skat vedrørende tidligere år	430	-1.144
Andel af resultat i dattervirksomheder	417	-1.846
	-297	-1.473
Effektiv skatteprocent	5,7%	25,1%

NOTE 8

Materielle anlægsaktiver

('000 DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2019	77	0	77
Tilgang	42	0	42
Kostpris 31. december 2019	119	0	119
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	13	0	13
Afskrivninger	40	0	40
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	53	0	53
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	66	0	66

('000 DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2020	119	0	119
Tilgang	41	237	278
Afgang	-119	0	-119
Kostpris 31. december 2020	41	237	278
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	53	0	53
Afgang afskrivninger	-86	0	-86
Afskrivninger	45	10	55
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	13	10	23
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	28	227	256

NOTE 9

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

('000 DKK)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris primo året	55.890
Korrektion til primo	64.500
Kostpris 31. december 2019	120.390
Værdireguleringer primo året	29.092
Korrektion til primo	-64.647
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder efter skat	12.086
Amortisering af goodwill	-13.935
Udbytte	-12.000
Reguleringer ultimo året	-49.257
Regnskabsmæssig værdi ultimo året	71.133

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse af goodwill tilknyttet kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2020, udover hvad der er reflekteret i årets amortisering.

Hovedtallene for tilknyttede virksomheder for seneste offentliggjorte årsregnskab pr. 31. december 2019 ('000 DKK):

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
Boliga ApS, Øster Alle 48, 4.tv. (tårn D) 2100 København Ø	100%	16.985	581	22.588
Boliga Ejendomscreditselskab A/S, Øster Alle 48, 4.tv. (tårn D) 2100 København Ø	100%	22.798	4.904	47.717
Boliga Finans ApS, Øster Alle 48, 4.tv. (tårn D) 2100 København Ø	100%	944	82	1.483
Dingeo.dk Aps*, Øster Alle 48, 4.tv. (tårn D) 2100 København Ø	100%	-186	-451	655

*1 Købt pr. 1/10-2019

NOTE 10

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.

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

	2019
Kostpris primo året	10.000
Tilgang	0
Afgang	-10.000
Kostpris 31. december 2019	0
Værdireguleringer primo året	583
Tilgang	0
Afgang	-583
Værdiregulering ultimo året	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo året	0
Afskrivninger primo året	1.159
Afskrivninger i året	0
Afgang	-1.159
Afskrivninger ultimo året	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo året	0

Boligeftersyn P/S blev frasolgt for tkr. 12,5 mDKK i 2019.

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

NOTE 11

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	2020	2019	2018*	2017*	2016
Saldo primo	16.650.000	18.900.000	22.225.249	22.225.249	20.265.249
Kapitalforhøjelse/nedsættelse	0	-2.250.000	-3.325.249	0	1.960.000
Saldo ultimo	16.650.000	16.650.000	18.900.000	22.225.249	22.225.249

Egne aktier	Antal stk.		Nominel værdi (DKK)		% af aktiekapital	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Primo året	416.261	2.258.928	416.261	2.258.928	2,5%	12,0%
Køb	60.850	674.000	60.850	674.000	0,4%	3,6%
Salg/afgang	-166.670	-2.516.667	-166.667	-2.516.667	-1,0%	-13,0%
	310.441	416.261	310.441	416.261	1,9%	2,5%

Forslag til resultatdisponering	2020	2019
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode	-1.849	-4.963
Overført resultat	-3.056	578
	-4.905	-4.384

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 2020 (2019: 0).

NOTE 12

Udskudt skat

('000 DKK)	2020	2019
Udskudt skat primo året	0	1
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	0	-1
Udskudt skat ultimo året	0	0
<i>Udskudt skat indregnes således i balancen:</i>		
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
Udskudt skat ultimo året, netto	0	0
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Immaterielle anlægsaktiver	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	0
	0	0

NOTE 13

Skyldig selskabsskat

	2020	2019
Skyldig selskabsskat primo året	-599	773
Skat vedrørende tidligere år	430	-1.144
Årets aktuelle skat	-727	-410
Aktuel skat for sambeskattede selskaber	4.388	2.287
Betalt selskabsskat i året	-938	-2.105
Skyldig selskabsskat ultimo året	2.554	-599

NOTE 14

Eventualaktiver og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Kontraktlige forpligtelser

Boliga Gruppen A/S har adresse på Øster Allé 48, 4. tv. (tårn D), 2100 København Ø. Lejeforholdet kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. maj 2024.

Selskabets leverandørkontrakter kan opsiges med 3-6 måneder.

Operationelle leasingforpligtelser, herunder huslejeforpligtelser, fremgår af note 16 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 2020.

NOTE 15

Valuta- og renterisici

Der henvises til koncernregnskabet note 25.

NOTE 16

Operationel leasing

Moderselskabets leaser lokaler og driftsmateriel under operationelle leasing kontrakter.

Leasingperioden er typisk en periode på mellem 0,5 og 4 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeydelser.

Opsigelige operationelle leasing er som følger:

('000 DKK)	2020	2019
0 - 1 år	661	1.581
1 - 5 år	1.599	-
	2.260	1.581

For 2020 er der i resultatopgørelsen for moderselskabet indregnet 1.581 tDKKK vedrørende operationel leasing (2019: 2.964 tDKK)

NOTE 17

Nærtstående parter

Boliga Gruppen A/S har pr. 31. december 2020 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, 14,8% af aktiekapitalen (ejes af bestyrelsesmedlem Peter Daugaard Svendsen)
- Morten Tofte Jensen, 10,8% af aktiekapitalen
- Klaus Tofte Jensen, 9,7% af aktiekapitalen

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 er omtalt i note 5 i koncernregnskabet.

Datterselskab

Desuden omfatter de nærtstående parter datterselskaberne Boliga ApS, Boliga Finans ApS, Dingo.dk ApS og Boliga Ejendomscreditselskab A/S, jf. note 9, hvori Boliga Gruppen A/S har bestemmende indflydelse.

Samhandel med dattervirksomheder

('000 DKK)	2020	2019
Nettoomsætning	0	0
Personaleomkostninger	1.110	2.128
Andre eksterne omkostninger	3.209	2.674
Intercompany renter til tilknyttede virksomheder	-721	0
Intercompany renter fra tilknyttede virksomheder	657	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	32.416	3.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	-30.530	-9.930

Samhandel med dattervirksomhed er viderefakturering af omkostninger på markedsmæssige vilkår.

NØGLETALSDEFINITIONER

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin:

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

Overskudsgrad:

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

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

Egenkapitalandel:

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

Resultat*:

Resultat henførbart til moderselskabets aktionærer

Egenkapitalforrentning:

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

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:

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

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):

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