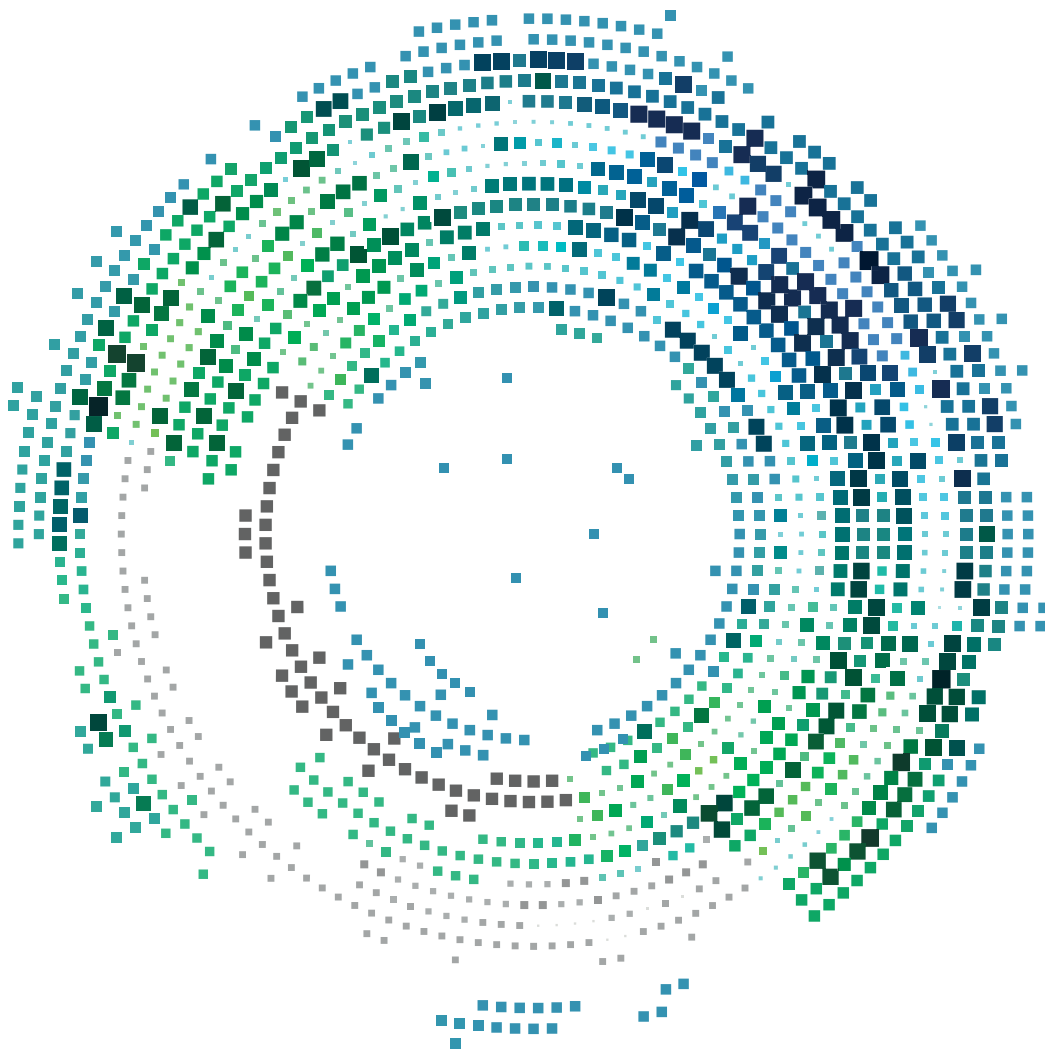




Bolighed A/S

Flæsketorvet 26-28, 1711 København V
CVR-nr. 36932597

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.03.2020

Christopher Franzén
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolighed A/S

Flæsketorvet 26-28

1711 København V

CVR-nr.: 36932597

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jesper Jakob Reimann Andersen, formand

Steen Frydensbjerg Sandager

Simon Sinding Jørgensen

Ole Madsen

Direktion

Christian Johann Gerhard Jaspers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Bolighed A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.03.2020

Direktion

Christian Johann Gerhard Jaspers

Bestyrelse

Jesper Jakob Reimann Andersen
formand

Steen Frydensbjerg Sandager

Simon Sinding Jørgensen

Ole Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bolighed A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolighed A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 årsregnskabet 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Dalmose Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder udvikling af elektroniske platforme for digitaliseret ejendomsannoncering samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Selskabet er stiftet som et samarbejde mellem 4 finansielle virksomheder.

De 4 finansielle virksomheder er:

Nykredit Realkredit A/S

Sydbank A/S

Spar Nord A/S

Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 17 t.kr. før skat og et underskud på 176 t.kr. efter skat. Resultat anses for at være tilfredstillende.

Selskabet har i forbindelse med stiftelse erhvervet rettighederne til hjemmesiderne Bolighed.dk og Skuffesalg.dk (gennem datterselskabet Skuffesalg.nu ApS) og har anvendt store dele af sine ressourcer på at videreudvikle og få hjemmesiderne i drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for væsentligt at kunne ændre vurderingen af årsrapporten for virksomheden.

Fremkomsten af Corona-viruset (COVID-19) kan dog få negativ betydning på virksomhedens forventninger til resultatet for 2020. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		19.481.940	24.500.000
Andre eksterne omkostninger		(8.247.290)	(11.898.118)
Bruttoresultat		11.234.650	12.601.882
Personaleomkostninger	1	(9.595.181)	(10.649.920)
Af- og nedskrivninger	2	(934.392)	(934.392)
Driftsresultat		705.077	1.017.570
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(407.029)	0
Andre finansielle indtægter	3	933	1.766
Nedskrivning af finansielle aktiver		(303.740)	0
Andre finansielle omkostninger	4	(12.680)	(8.935)
Resultat før skat		(17.439)	1.010.401
Skat af årets resultat	5	(158.745)	(223.916)
Årets resultat		(176.184)	786.485
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(176.184)	786.485
Resultatdisponering		(176.184)	786.485

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		467.232	1.401.624
Immaterielle aktiver	6	467.232	1.401.624
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Deposita		144.000	144.000
Finansielle aktiver	7	144.000	144.000
Anlægsaktiver		611.232	1.545.624
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		276.230	0
Udskudt skat		216.679	167.152
Andre tilgodehavender		60.384	124.488
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	6.193.750	6.810.688
Periodeafgrænsningsposter		191.257	179.760
Tilgodehavender		6.938.300	7.282.088
Likvide beholdninger		2.653.442	888.871
Omsætningsaktiver		9.591.742	8.170.959
Aktiver		10.202.974	9.716.583

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overkurs ved emission		5.839.000	5.839.000
Overført overskud eller underskud		39.966	216.150
Egenkapital		6.379.966	6.556.150
Anden gæld		256.078	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	256.078	0
Bankgæld		96.464	147.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser		875.017	339.959
Skyldig selskabsskat		64.768	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		143.504	0
Anden gæld		2.387.177	2.672.561
Kortfristede gældsforpligtelser		3.566.930	3.160.433
Gældsforpligtelser		3.823.008	3.160.433
Passiver		10.202.974	9.716.583
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	5.839.000	216.150	6.556.150
Årets resultat	0	0	(176.184)	(176.184)
Egenkapital ultimo	501.000	5.839.000	39.966	6.379.966

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	8.562.538	9.640.992
Pensioner	353.956	286.868
Andre omkostninger til social sikring	107.227	103.561
Andre personaleomkostninger	571.460	618.499
	9.595.181	10.649.920

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	15
---	-----------	-----------

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	934.392	934.392
	934.392	934.392

3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	933	1.766
	933	1.766

4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	12.680	8.935
	12.680	8.935

5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	208.272	0
Ændring af udskudt skat	(49.527)	223.702
Regulering vedrørende tidligere år	0	214
	158.745	223.916

6 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	4.672.000
Kostpris ultimo	4.672.000
Af- og nedskrivninger primo	(3.270.376)
Årets afskrivninger	(934.392)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.204.768)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	467.232

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	0	144.000
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	371.477	0
Kostpris ultimo	371.477	144.000
Andel af årets resultat	(407.029)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	35.552	0
Nedskrivninger ultimo	(371.477)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	144.000

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Skuffesalg.nu ApS	København	ApS	100

8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse består af tilgodehavende beløb fra selskabets ejere. Der er tale om et almindeligt handelsmellemværende.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	256.078
	256.078

Fondens langfristede gældsforpligtelse består af værdien af optjent ferie i indefrysningsperioden (01.09.2019-31.12.2019). Denne forventes afviklet inden for 5 år.

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale om leasing af bil, hvor den samlede forpligtelse pr. 31. december 2019 udgør 213 t.kr., hvoraf 171 t.kr. forfalder inden for det næste år.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør i alt 148 t.kr. i uopsigelsesperioden, der maksimalt udgør 3 måneder.

Selskabet har stillet garanti på 500 t.kr. overfor Dansk Ejendomsmæglerforening og/eller Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond med udløb den 20. april 2022.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabet Skuffesalg.nu ApS' banklån (saldo pr. 31. december 2019 er 0 kr.).

Selskabet har overfor datterselskabet Skuffesalg.nu ApS afgivet en støtteerklæring.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af data- og henvisningstrafik indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargørelsen af aktivitet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.