

BOLIGHANDEL ApS

Gassehaven 29
GI Holte
2840 Holte

CVR-nr. 34801916

Årsrapport 2019/20

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. september 2020

Kim Petersen
Dirigent

BOLIGHANDEL ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

BOLIGHANDEL ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for BOLIGHANDEL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 21. september 2020

Direktion

Finn Fabricius
Direktør

Bestyrelse

Finn Fabricius
Formand

Benny Rhe Hansen
Medlem

Frank Visti Møbjerg
Medlem

Kim Petersen
Medlem

BOLIGHANDEL ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BOLIGHANDEL ApS Gassehaven 29 Gl Holte 2840 Holte
CVR-nr.	34801916
Stiftelsesdato	15. november 2012
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Finn Fabricius Benny Rhe Hansen Frank Visti Møbjerg Kim Petersen
Direktion	Finn Fabricius, Direktør
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Bag Haverne 20 4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle en digital ejendomsmægler service til det private boligmarked via internettet, samt hermed beslægtet virksomhed. Platformen har også en velfungerende boligprisberegner tilknyttet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 en markedsledende platform for digitalt salg af boliger via nettet. Den eneste reelle forskel på bolighandel.dk og en traditionel ejendomsmægler er at sælger skal fremvise sin bolig selv.

Selskabet har investeret yderligere i en modernisering af platformen bolighandel.dk. Finansieringen er lånefinansieret, og der er desuden budgetteret med nye markeds-mæssige initiativer, primært via de sociale medier.

Boligmarkedet var i vigør og de nye kampagner var klar til launch i februar 2020. Desværre er også bolighandel.dk ramt af den Corona relaterede Lockdown, der har ramt boligmarkedet i primært 2. kvartal. Konsekvensen har været lavere aktivitet end budgetteret, primært fordi der ikke kommer mange nye boliger til salg. Til gengæld er konsekvensen at det er blevet sælgers marked, og der har ikke været udfordringer med at sælge de ejendomme, vi har haft til salg.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. -637.109, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 1.471.527, og en egenkapital på kr. 922.992.

Årets resultat vurderes som ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet hændelser, som har negativ indflydelse på dette regnskab eller forventninger til fremtiden.

Forventninger til fremtiden

Det er selskabets forventning, at boligmarkedet nærmer sig en normalisering i Q4 2020

Det er samtidig vores vurdering, at Portalen vil erobre markedsandele, når boligmarkedet normaliseres.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BOLIGHANDEL ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udviklingsprojekter	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved låneoptagelse mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger. Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende merværdiafgift mv.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

BOLIGHANDEL ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttotab		-263.081	-82.221
Personaleomkostninger		0	-1.081
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-404.847	-612.119
Driftsresultat		-667.928	-695.421
Andre finansielle indtægter		0	252
Finansielle omkostninger	1	-122.064	-11.030
Resultat før skat		-789.992	-706.199
Skat af årets resultat		152.883	155.305
Årets resultat		-637.109	-550.894
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-122.337	777.107
Overført resultat		-514.772	-1.328.001
Resultatdisponering		-637.109	-550.894

BOLIGHANDEL ApS**Balance 30. juni 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Udviklingsprojekter under udførelse	2	654.770	777.107
Immaterielle anlægsaktiver		654.770	777.107
Anlægsaktiver		654.770	777.107
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.995	20.440
Udskudte skatteaktiver		690.251	537.368
Andre tilgodehavender		89.373	32.182
Periodeafgrænsningsposter		26.422	0
Tilgodehavender		808.041	589.990
Likvide beholdninger		8.716	238.773
Omsætningsaktiver		816.757	828.763
Aktiver		1.471.527	1.605.870

BOLIGHANDEL ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		305.034	305.034
Overkurs ved emission		3.189.566	3.189.566
Reserve for opskrivninger	3	654.770	777.107
Overført resultat	4	-3.226.378	-2.711.606
Egenkapital		922.992	1.560.101
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	500.000	0
Gæld til banker		30	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		0	4.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.469	34.873
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.376	6.500
Periodeafgrænsningsposter		4.660	0
Kortfristede gældsforpligtelser		48.535	45.769
Gældsforpligtelser		548.535	45.769
Passiver		1.471.527	1.605.870
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2019/20	2018/19	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	122.064	11.030	
	122.064	11.030	
2. Udviklingsprojekter under udførelse			
Kostpris primo	3.599.213	3.380.089	
Tilgang i årets løb	282.510	219.124	
Kostpris ultimo	3.881.723	3.599.213	
Af- og nedskrivninger primo	-2.822.106	-2.209.987	
Årets afskrivninger	-404.847	-612.119	
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.226.953	-2.822.106	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	654.770	777.107	
3. Reserve for opskrivninger			
Saldo primo	-777.107	-777.107	
Årets afgang	122.337	0	
Saldo ultimo	-654.770	-777.107	
4. Overført resultat			
Saldo primo	-2.711.606	-1.383.605	
Årets tilgang	-514.772	-1.328.001	
Saldo ultimo	-3.226.378	-2.711.606	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	500.000	0	500.000
	500.000	0	500.000

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt en bankgaranti til Dansk Ejendomsmæglerforening på kr. 500.000.

Til sikkerhed for selskabets kassekredit på kr. 1.000.000 er der udstedt et skadesløsbrev - virksomhedspant - på nom. 1.500.000 med 1. prioritet.

Til sikkerhed for selskabets lån hos Vægstfonden på kr. 500.000 er der udstedt et skadesløsbrev - virksomhedspant - på nom. 500.000 med 2.prioritet.