

# DeFacto Ventures ApS

Baldersvej 10, 8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 38 00 00 20

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 28 / 8 2020.

---

Søren Lund Nielsen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for DeFacto Ventures ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Bjerringbro den 26. august 2020

I direktionen:

Søren Lund Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DeFacto Ventures ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DeFacto Ventures ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars den 26. august 2020

**Revisionsfirmaet Henrik Tange**  
**Statsautoriseret Revisionsfirma**  
CVR-nr.: 37 91 57 18

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DeFacto Ventures ApS  
Baldersvej 10  
8850 Bjerringbro  
CVR-nr.: 38 00 00 20  
Stiftelsesdato: 9. september 2016  
Hjemsted: Viborg

### Ejere med ejerandel over 5%

SØKAMI 2 Holding ApS

### Tilknyttede virksomheder

MinLejeBolig.dk ApS	Ejerandel: 51%
MyInkDate.dk ApS	Ejerandel: 80%
Andelsboligtilsalg.dk ApS	Ejerandel: 100%
KAMI Randers ApS	Ejerandel: 100%
DEFACTO Future ApS	Ejerandel: 100%
Boligsurf ApS	Ejerandel: 24,5%
Hestepladsen ApS	Ejerandel: 45,0%

### Direktion

Søren Lund Nielsen

### Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange  
Statsautoriseret Revisionsfirma  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder at drive virksomhed som holdingselskab og kapitalforvaltning. Selskabets formål er endvidere salg, markedsføring, etablering af markedsplatforme og lignende via elektroniske medier samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

Noter	2019	2017/18
<b>Bruttotab</b>	<b>-69.360</b>	<b>-99.271</b>
Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsudgifter	0	-253.088
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>-69.360</b>	<b>-352.359</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.346.831	1.887.343
Finansielle indtægter	99.496	78.008
Finansielle omkostninger	-219.315	-220.667
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>2.157.652</b>	<b>1.392.326</b>
Skat af årets resultat	41.619	91.513
<b>Årets resultat</b>	<b>2.199.271</b>	<b>1.483.839</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.000.729	1.483.839
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.199.271</b>	<b>1.483.839</b>

## Balance

Noter	31/12 2019	31/12 2018
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	605.645	1.090.503
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	101.275	300.922
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>706.921</u>	<u>1.391.425</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>706.921</u></b>	<b><u>1.391.425</u></b>
Andre tilgodehavender	4.629.529	4.629.529
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.804.238	3.577.347
Tilgodehavende selskabsskat	143.095	91.268
Tilgodehavender i alt	<u>8.576.862</u>	<u>8.298.144</u>
Likvide beholdninger	<u>3.917.485</u>	<u>4.227.673</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.494.347</u></b>	<b><u>12.525.817</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.201.269</u></b>	<b><u>13.917.242</u></b>

## Balance

Noter	31/12 2019	31/12 2018
Anpartskapital	50.000	50.000
Overkurs ved stiftelse	4.950.000	4.950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	483.110	1.483.839
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>5.483.110</b>	<b>6.483.839</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Selskabsskat	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.621.758	7.355.752
Anden gæld	96.402	77.652
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.718.159	7.433.403
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.718.159</b>	<b>7.433.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.201.269</b>	<b>13.917.242</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
<b>1. Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Tilknyttede virksomheder	Tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 31/12 2018	2.740.000	2.750.000		
Tilgang i året	0	0		
Afgang i året	0	-10.000		
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>2.740.000</u>	<u>2.740.000</u>		
Opskrivninger pr. 31/12 2018	-2.546.979	-1.571.541		
Afgang og reguleringer	736.141	174.274		
Udlodninger	-2.203.250	-1.620.780		
Årets opskrivning	875.335	471.068		
Opskrivninger pr. 31/12 2019	<u>-3.138.753</u>	<u>-2.546.979</u>		
Afskrivninger på goodwill pr. 31/12 2018	0	164.469		
Årets afgang	0	-164.469		
Årets afskrivninger på goodwill	0	0		
Afskrivninger på goodwill pr. 31/12 2019	<u>0</u>	<u>0</u>		
Modregninger pr. 31/12 2018	897.482	0		
Regulering til modregninger i tilgodehavender	106.916	897.482		
Modregninger pr. 31/12 2019	<u>1.004.398</u>	<u>897.482</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u>605.645</u>	<u>1.090.503</u>		
	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsmæssig værdi
MinLejeBolig.dk ApS	265.390	2.019.158	51,0%	135.349
MyInkDate.dk ApS	-1.192.824	-107.883	80,0%	0
Andelsboligtilsalg.dk ApS	-60.357	-10.246	100,0%	0
DEFACTO Future ApS	498.656	-39.544	100,0%	498.656
KAMI Randers ApS	-3.961	-18.339	100,0%	0

## 2. Finansielle anlægsaktiver - associerede virksomheder

	Associerede virksomheder	Associerede virksomheder
Kostpris pr. 31/12 2018	850.000	850.000
Tilgang i året	22.500	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>872.500</u>	<u>850.000</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2018	-549.078	0
Afgang og reguleringer	51.000	-78.853
Udlodninger	-957.500	-1.886.500
Årets opskrivning	670.174	1.416.275
Opskrivninger pr. 31/12 2019	<u>-785.404</u>	<u>-549.078</u>
Modregninger pr. 31/12 2018	0	0
Regulering til modregninger i tilgodehavender	14.179	0
Modregninger pr. 31/12 2019	<u>14.179</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u>101.275</u>	<u>300.922</u>

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsmæssig værdi
Boligsurf ApS	413.369	2.885.116	24,5%	101.275
Hestepladsen ApS	-31.509	-81.509	45,0%	0

## 3. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overkurs ved stiftelse	Reserve for nettoop-skrivning	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 31/12 2018	50.000	4.950.000	0	1.483.839	0
Overført overskud	0	0	0	-1.000.729	3.200.000
Årets henlæggelse	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-3.200.000
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Saldo pr. 31/12 2019	<u>50.000</u>	<u>4.950.000</u>	<u>0</u>	<u>483.110</u>	<u>0</u>

## Noter

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Selskabet har kautioneret for 3. mand for et beløb på TDKK 6.000.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de likvide midler er tkr. 3.775 bundet som sikkerhed vedr. salg af kapitalandele i MinLejeBolig.dk ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DeFacto Ventures ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

##### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for nærværende selskab, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 resultatopgørelsen. For inde-værende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kundenr.: 163

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Søren Lund Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-271375199344

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-08-31 09:27:44Z

NEM ID 

## Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37915718-RID:54130459

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-08-31 09:33:12Z

NEM ID 

## Søren Lund Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-271375199344

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-08-31 09:35:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J2PHQ-LVT5Y-GBUJQ-FA8ZK-ZCWKX-3J05P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>