

# **BO-LINE A/S**

Rypevej 9  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/05/2016**

**Kenneth Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BO-LINE A/S  
Rypevej 9  
2900 Hellerup

CVR-nr: 21211737  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Marselis Boulevard 173, 1  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18291584  
P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bo-Line A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen ønsker, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår skal udarbejdes efter reglerne om udvidet gennemgang.

København, den

## Direktion

Kenneth Jensen

## Bestyrelse

Kenneth Jensen

Jakob Seest Lindedam

Carsten Vraa-Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BO-LINE A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BO-LINE A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 19/05/2016

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

Mai-Britt Spliid  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt at eje andre virksomheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 17.047.733. Årets overskud anvendes således:

Overført til reserve, efter indre værdis metode	16.081.148
Udbytte	101.200
Overført til næste år	865.385
I alt	17.047.733

Egenkapitalen udgør herefter kr. 41.721.319.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtigelser 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes kapitalandelens forholdsmæssige resultat efter skat.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a-contoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Bo-Line A/S er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som selskabsskat.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

Driftsmidler            5 år

Småaktiver under kr. 12.800 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

### **Kapitalandele (indre værdis metode)**

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af individuel vurdering.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden.

### **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 a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori 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 nettorealisationsværdi.

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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.514.697</b>	<b>1.865.162</b>
Personaleomkostninger .....	1	-189.692	-224.687
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-144.000	-132.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.181.005</b>	<b>1.508.475</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		16.081.148	3.710.138
Andre finansielle indtægter .....	2	542.848	288.964
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-518.929	-728.725
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>17.286.072</b>	<b>4.778.852</b>
Skat af årets resultat .....	4	-238.339	-217.913
<b>Årets resultat</b> .....		<b>17.047.733</b>	<b>4.560.939</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		16.081.148	0
Overført resultat .....		865.385	4.461.139
<b>I alt</b> .....		<b>17.047.733</b>	<b>4.560.939</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		444.000	588.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>444.000</b>	<b>588.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		315.511	314.363
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		32.721.704	15.920.437
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.334.506	1.035.542
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>34.371.721</b>	<b>17.270.342</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.815.721</b>	<b>17.858.342</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		5.650.000	10.750.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>5.650.000</b>	<b>10.750.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		13.298.262	16.679.245
Andre tilgodehavender .....		2.115.459	506.959
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.413.721</b>	<b>17.186.204</b>
Likvide beholdninger .....		10.352	132.081
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>21.074.073</b>	<b>28.068.285</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>55.889.794</b>	<b>45.926.627</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		176.002	1.701.772
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		30.663.071	0
Overført resultat .....		10.382.246	24.098.784
Forslag til udbytte .....		101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>41.822.519</b>	<b>26.400.356</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		58.221	534.046
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.273.926	851.655
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.332.147</b>	<b>1.385.701</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.323.000	4.267.537
Gæld til banker .....		261.851	393.670
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.584.851</b>	<b>4.661.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	65.265
Gæld til banker .....		4.148.147	9.624.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		49.750	49.750
Skyldig selskabsskat .....		166.098	85.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.786.282	3.654.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.150.277</b>	<b>13.479.363</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.735.128</b>	<b>18.140.570</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>55.889.794</b>	<b>45.926.627</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	29.460	152.760
Pensionsbidrag	54.701	54.208
Kautionspræmie	100.000	0
Andre omkostninger til social sikring	2.702	4.351
Personaleudgifter	2.829	13.368
	<b>189.692</b>	<b>224.687</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Modtaget aktieudbytte	26.222	5.327
Kursgevinst, aktier	0	11.110
Renter, mellemregning	214.808	249.799
Renter, øvrige	104	0
Kursregulering aktier	298.964	10.530
Renter, pengeinstitut	2.750	12.198
	<b>542.848</b>	<b>288.964</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitut	419.430	586.342
Handelsrenter, ejendomme	11.369	0
Kursreg. indfrielse af gæld	20.992	0
Prioritetsrenter, ejendomme	45.961	91.689
Øvrige	13.477	18.589
Kurstab	4.000	0
Låneomkostninger	0	28.225
Renter ej fradragsberettigede	3.700	3.980
	<b>518.929</b>	<b>728.825</b>

**4. Skat af årets resultat**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	241.039	206.633
Ændring af udskudt skat	-2.700	11.280
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>238.339</b>	<b>217.913</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	126.000	675.222
Tilgang	0	62.288
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>737.510</b>
Nettoopskrivninger primo	188.363	14.393.560
Overkurs ved køb	0	236.708
Andel i årets resultat	1.148	16.080.000
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>189.511</b>	<b>30.710.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>315.511</b>	<b>31.447.778</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Brandt & Jensen ApS, København	100%	315.511	1.148

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KTS Berlin, København	40%	4.470.528	3.396.488
Germinvest A/S, København	25%	1.582.680	1.050.434
Ejendomsselskabet HJ ApS, København	50%	1.570.507	846.397
Placement Properties GmbH, københavn	25%	298.996	0
KMK Berlin A/S, København	33,33%	22.241.694	10.688.892
Frederikkevej 21 ApS, København	50%	-1.273.926	-422.271
Rita Immobilien GmbH, København	50%	1.779.008	-4.246
Leonidas ApS, København	33,33%	778.291	524.306
KTW Immobilien GmbH, København	23%	0	0

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med Brandt & Jensen ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebreve for i alt 7.939 t.kr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.650 t.kr.

Selskabet af afgivet sikkerhed i diverse tilgodehavender på 7.719 t.kr.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for Germ Invest A/S og Ejendomsselskabet HJ ApS.