

# **BO-LINE A/S**

Rypevej 9  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2017**

---

**Kenneth Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 21211737  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 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 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 08/06/2017

## 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 2016 - 31. december 2016. 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.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Aarhus, 08/06/2017

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. 8.777.043. Årets overskud anvendes således:

Overført til reserve, efter indre værdis metode	9.145.719
Udbytte	103.400
Overført til næste år	-472.076
I alt	8.777.043

Egenkapitalen udgør kr. 50.041.223.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt

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

### Bruttoresultat

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes kapitalandelene 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 22 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. 12.900 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>246.662</b>	<b>1.514.697</b>
Personaleomkostninger .....	1	-81.532	-189.692
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-144.000	-144.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>21.130</b>	<b>1.181.005</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		8.919.646	16.081.148
Andre finansielle indtægter .....	2	476.037	542.848
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-703.431	-518.929
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>8.713.382</b>	<b>17.286.072</b>
Skat af årets resultat .....	4	63.661	-238.339
<b>Årets resultat</b> .....		<b>8.777.043</b>	<b>17.047.733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		9.145.719	16.081.148
Overført resultat .....		-472.076	865.385
<b>I alt</b> .....		<b>8.777.043</b>	<b>17.047.733</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		300.000	444.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>300.000</b>	<b>444.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		311.229	315.511
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		41.572.709	32.721.704
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.210.645	1.334.506
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>43.094.583</b>	<b>34.371.721</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>43.394.583</b>	<b>34.815.721</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		6.638.895	5.650.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>6.638.895</b>	<b>5.650.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.359.516	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		12.273.952	13.298.262
Udskudte skatteaktiver .....		134.376	0
Tilgodehavende skat .....		73.844	0
Andre tilgodehavender .....		449.418	2.115.459
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>14.291.106</b>	<b>15.413.721</b>
Likvide beholdninger .....		10.697	10.352
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.940.698</b>	<b>21.074.073</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>64.335.281</b>	<b>55.889.794</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		0	176.002
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		39.808.790	30.663.071
Overført resultat .....		9.629.033	10.382.246
Forslag til udbytte .....		103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>50.041.223</b>	<b>41.822.519</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	58.221
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder .....		0	1.273.926
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.332.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.373.000	2.323.000
Gæld til banker .....		136.729	261.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.509.729</b>	<b>2.584.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	0
Gæld til banker .....		3.231.650	4.148.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		49.750	49.750
Skyldig selskabsskat .....		0	166.098
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		7.502.929	5.786.282
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.784.329</b>	<b>10.150.277</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.294.058</b>	<b>12.735.128</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>64.335.281</b>	<b>55.889.794</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	21.959	29.460
Pensionsbidrag	55.199	54.701
Kautionspræmie	0	100.000
Andre omkostninger til social sikring	3.529	2.702
Personaleudgifter	845	2.829
	<b>81.532</b>	<b>189.692</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Modtaget aktieudbytte	13.197	26.222
Kursgevinst, aktier	377.438	0
Renter, mellemregning	85.402	214.808
Renter, øvrige	0	104
Kursregulering aktier	0	298.964
Renter, pengeinstitut	0	2.750
	<b>476.037</b>	<b>542.848</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitut	89.924	419.430
Handelsrenter, ejendomme	0	11.369
Kursreg. indfrielse af gæld	5.389	20.992
Prioritetsrenter, ejendomme	47.383	45.961
Øvrige	9.671	13.477
Kautionspræmie	100.000	0
Kursregulering, aktier	442.640	0
Kurstab, aktier	0	4.000
Kursregulering, valuta	1.910	0
Renter ej fradragsberettigede	6.514	3.700
	<b>703.431</b>	<b>518.929</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	241.039
Ændring af udskudt skat	-63.661	-2.700
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-63.661</b>	<b>238.339</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen.

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

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebreve for i alt 8.921 t.kr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 6.639 t.kr.

Selskabet af afgivet sikkerhed i diverse tilgodehavender på 6.095 t.kr.

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