

Bo-Line A/S

Rypevej 9, 2900 Hellerup

CVR-nr. 21 21 17 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023.

Kenneth Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bo-Line A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juli 2023

Direktion

Kenneth Jensen

Bestyrelse

Morten Damgaard
Formand

Jakob Laybourn Lindedam

Kenneth Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionæren i Bo-Line A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo-Line A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 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 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, den 11. juli 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bo-Line A/S Rypevej 9 2900 Hellerup CVR-nr.: 21 21 17 37 Stiftet: 8. oktober 1998 Hjemsted: 2900 Hellerup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Damgaard, Formand Jakob Laybourn Lindedam Kenneth Jensen
Direktion	Kenneth Jensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomheder	Brandt & Jensen ApS, Hellerup AKM Skagen Invest ApS, Skagen
Kapitalinteresser	KTS Berlin ApS, Hellerup Germinvest A/S, Hellerup KMK Berlin A/S, Brønshøj Leonidas ApS, Brønshøj Ejendomsselskabet HJ ApS, Brønshøj Rita Immobilien GmbH, Berlin

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive handel, investering, køb/salg af fast ejendom og finansiering samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -4.020 t.kr. mod 3.492 t.kr. sidste år. Det negative resultat er væsentligt påvirket af negative dagsværdireguleringer på ejendomme samt negative værdireguleringer af øvrige finansielle anlægsaktiver i datterselskaber og kapitalinteresser. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet er afhængig af, at dattervirksomheder og kapitalinteresser realiserer positive resultater. Ledelsen forventer at datterselskaber og kapitalinteresser fortsat vil realisere positiv driftsindtjening ekskl. dagsværdireguleringer på ejendomme og nedskrivning af øvrige finansielle anlægsaktiver i de kommende år.

Koncernen har løbende anvendt overskudslikviditet indenfor koncernen, frem for at optage ekstern finansiering, hvilket er en bevidst strategi. Koncernen vil de kommende år afvikle på ekstern gæld, hvorfor koncerninterne mellemværender alene vil blive afregnet såfremt likviditeten tillader dette.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttotab	-236.502	-364.770
Værdiregulering af investeringsejendomme	-520.960	0
2 Personaleomkostninger	-198.205	-249.246
Driftsresultat	-955.667	-614.016
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-533.191	-156.979
Indtægter af kapitalinteresser	-2.520.064	4.422.926
Andre finansielle indtægter	679.686	308.349
Øvrige finansielle omkostninger	-690.467	-468.505
Resultat før skat	-4.019.703	3.491.775
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-4.019.703	3.491.775
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.053.255	4.265.951
Udbytte for regnskabsåret	0	114.400
Disponeret fra overført resultat	-966.448	-888.576
Disponeret i alt	-4.019.703	3.491.775

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.610	0
4	Investeringsejendomme	5.580.000	5.971.294
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.602.610</u>	<u>5.971.294</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	823.962	1.357.153
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.728.797	0
7	Kapitalinteresser	61.286.785	65.806.849
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.839.544</u>	<u>67.164.002</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.442.154</u>	<u>73.135.296</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.969.250
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.079.770	3.853.105
	Tilgodehavende selskabsskat	1.623	5.634
	Andre tilgodehavender	285.730	289.025
	Tilgodehavender i alt	<u>4.367.123</u>	<u>11.117.014</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.570.930	1.513.971
	Værdipapirer i alt	<u>1.570.930</u>	<u>1.513.971</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.497</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.954.550</u>	<u>12.630.985</u>
	Aktiver i alt	<u>83.396.704</u>	<u>85.766.281</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.728.116	65.781.371
Overført resultat	5.707.633	4.674.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	114.400
Egenkapital i alt	66.935.749	71.069.852
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.000	1.850.000
Deposita	26.000	0
Gæld til kapitalinteresser	2.233.036	0
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.109.036	1.850.000
8 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	8.037.069	7.696.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.875	76.175
Gæld til kapitalinteresser	0	1.000.000
Anden gæld	4.237.975	4.074.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.351.919	12.846.429
Gældsforpligtelser i alt	16.460.955	14.696.429
Passiver i alt	83.396.704	85.766.281

1 Kapitalberedskab

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	65.781.371	4.674.081	114.400	71.069.852
Udloddet udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-2.000.000	2.000.000	0	0
Årets resultat	0	-3.053.255	-966.448	0	-4.019.703
	500.000	60.728.116	5.707.633	0	66.935.749

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet er afhængig af, at dattervirksomheder og kapitalinteresser realiserer positive resultater. Ledelsen forventer at datterselskaber og kapitalinteresser fortsat vil realisere positiv driftsindtjening ekskl. dagsværdireguleringer på ejendomme og nedskrivning af øvrige finansielle anlægsaktiver i de kommende år.

Koncernen har løbende anvendt overskudslikviditet indenfor koncernen, frem for at optage ekstern finansiering, hvilket er en bevidst strategi. Koncernen vil de kommende år afvikle på ekstern gæld, hvorfor koncerninterne mellemværender alene vil blive afregnet såfremt likviditeten tillader dette.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	137.138	188.990
Pensioner	58.227	57.565
Andre omkostninger til social sikring	1.704	1.893
Personaleomkostninger i øvrigt	1.136	798
	<u>198.205</u>	<u>249.246</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	22.610	0
Kostpris 31. december 2022	<u>22.610</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>22.610</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	5.971.294	5.971.294
Tilgang i årets løb	129.666	0
Kostpris 31. december 2022	6.100.960	5.971.294
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-520.960	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-520.960	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.580.000	5.971.294

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,75 %
------------------------------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 335 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 66.936 t.kr. til 66.674 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 445 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 66.936 t.kr. til 67.283 t.kr.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	146.800	146.800
Kostpris 31. december 2022	146.800	146.800
Opskrivninger 1. januar 2022	1.210.353	1.367.328
Årets resultat	-533.191	-156.975
Opskrivninger 31. december 2022	677.162	1.210.353
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	823.962	1.357.153
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Brandt & Jensen ApS	Hellerup	100 %
AKM Skagen Invest ApS	Skagen	52 %
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Overførsler	9.728.797	0
Kostpris 31. december 2022	9.728.797	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.728.797	0
Mellemregning, Brandt & Jensen ApS	5.837.762	0
Mellemregning, AKM Skagen Invest ApS	3.891.035	0
	9.728.797	0

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
7. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	1.235.834	1.235.834
Kostpris 31. december 2022	1.235.834	1.235.834
Opskrivninger 1. januar 2022	64.571.015	60.022.225
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.520.064	4.422.922
Udbytte	-2.000.000	-2.000.000
Øvrige reguleringer	0	2.125.868
Opskrivninger 31. december 2022	60.050.951	64.571.015
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	61.286.785	65.806.849

Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
KTS Berlin ApS	Hellerup	50 %
Germinvest A/S	Hellerup	25 %
KMK Berlin A/S	Brønshøj	33,33 %
Leonidas ApS	Brønshøj	33,33 %
Ejendomsselskabet HJ ApS	Brønshøj	50 %
Rita Immobilien GmbH	Berlin	50 %

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.000	0	1.850.000	1.728.448
Deposita	26.000	0	26.000	0
Gæld til kapitalinteresser	2.233.036	0	2.233.036	0
	4.109.036	0	4.109.036	1.728.448

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2022	5.810.000	1.570.930
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-290.960	56.959

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 1.850 t.kr. og gæld til pengeinstitutter, i alt 6.009 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme nom. 7.350 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.810 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet Brandt & Jensen ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør datterselskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 1.762 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressen KTS Berlin ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet et indestående på 3.695 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressen Ejendomsselskabet HJ ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 8.562 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskabet Køgevej 60 Hulemarken ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 10.796 t.kr. Kautionen er begrænset til 7.334 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskabet Køgevej 58 ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 14.450 t.kr. Kautionen er begrænset til 9.667 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bo-Line A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Bo-Line A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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