

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

Bo-Line A/S

Rypevej 9, 2900 Hellerup

CVR-nr. 21 21 17 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024.

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 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. juli 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 2. juli 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

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	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
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 Bygaden Brøndby ApS, Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 -1.073 t.kr. mod -4.020 t.kr. sidste år. Det negative resultat er væsentligt påvirket af negative dagsværdireguleringer på ejendomme. 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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-396.109	-236.502
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-520.960
2 Personaleomkostninger	<u>-204.193</u>	<u>-198.205</u>
Driftsresultat	-600.302	-955.667
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-689.266	-533.191
Indtægter af kapitalinteresser	733.647	-2.520.064
Andre finansielle indtægter	461.022	679.686
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-977.983</u>	<u>-690.467</u>
Resultat før skat	-1.072.882	-4.019.703
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-1.072.882</u>	<u>-4.019.703</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	58.900	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	733.980	-3.053.255
Udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.926.762</u>	<u>-966.448</u>
Disponeret i alt	<u>-1.072.882</u>	<u>-4.019.703</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	5.580.000	5.580.000
5 Andre investeringsaktiver	22.610	22.610
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.602.610</u>	<u>5.602.610</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	824.295	823.962
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.977.233	9.728.797
8 Kapitalinteresser	60.534.432	61.286.785
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>69.335.960</u>	<u>71.839.544</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>74.938.570</u>	<u>77.442.154</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.156.325	4.079.770
Tilgodehavende selskabsskat	2.323	1.623
Andre tilgodehavender	35.394	285.728
Tilgodehavender i alt	<u>4.194.042</u>	<u>4.367.121</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.286.867	1.570.930
Værdipapirer i alt	<u>1.286.867</u>	<u>1.570.930</u>
Likvide beholdninger	63.378	16.497
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.544.287</u>	<u>5.954.548</u>
Aktiver i alt	<u>80.482.857</u>	<u>83.396.702</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	59.962.096	60.728.116
Overført resultat	5.280.870	5.707.633
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Egenkapital i alt	65.803.966	66.935.749
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.000	1.850.000
Deposita	26.000	26.000
Gæld til kapitalinteresser	2.277.574	2.233.036
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.153.574	4.109.036
Gæld til pengeinstitutter	6.146.000	8.037.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.885	76.873
Anden gæld	4.297.432	4.237.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.525.317	12.351.917
Gældsforpligtelser i alt	14.678.891	16.460.953
Passiver i alt	80.482.857	83.396.702

- 1 Kapitalberedskab
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 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 2023	500.000	60.728.116	5.707.632	0	66.935.748
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	58.900	0	58.900
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-58.900	0	-58.900
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-1.500.000	1.500.000	0	0
Årets resultat	0	733.980	-1.926.762	61.000	-1.131.782
	500.000	59.962.096	5.280.870	61.000	65.803.966

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>2023</u>	<u>2022</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	203.327	137.138
Pensioner	0	58.227
Andre omkostninger til social sikring	284	1.704
Personaleomkostninger i øvrigt	582	1.136
	<u>204.193</u>	<u>198.205</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	33.036
Andre finansielle omkostninger	977.983	657.431
	<u>977.983</u>	<u>690.467</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	6.100.960	5.971.294
Tilgang i årets løb	0	129.666
Kostpris 31. december 2023	<u>6.100.960</u>	<u>6.100.960</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-520.960	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-520.960
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>-520.960</u>	<u>-520.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>5.580.000</u>	<u>5.580.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	3,84	3,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.580 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. 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 dagsværdien af investeringsejendomme reduceres med 336 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 65.804 t.kr. til 65.542 t.kr.

Et fald i afkastprocenten med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme forøges med 447 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 65.804 t.kr. til 66.153 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Andre investeringsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	22.610	0
Tilgang i årets løb	0	22.610
Kostpris 31. december 2023	22.610	22.610
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	22.610	22.610
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	146.800	146.800
Kostpris 31. december 2023	146.800	146.800
Opskrivninger 1. januar 2023	677.162	1.210.353
Årets resultat	-689.266	-533.191
Nedskrivninger 31. december 2023	-12.104	677.162
Modregnet i tilgodehavender	689.599	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	689.599	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	824.295	823.962
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Brandt & Jensen ApS	Hellerup	100 %
AKM Skagen Invest ApS	Skagen	52 %
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	9.728.797	0
Afgang i årets løb	-1.751.564	0
Overførsler	0	9.728.797
Kostpris 31. december 2023	7.977.233	9.728.797
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.977.233	9.728.797
Mellemregning, Brandt & Jensen ApS	5.943.849	5.837.762
Mellemregning, AKM Skagen Invest ApS	2.033.384	3.891.035
	7.977.233	9.728.797

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	1.235.834	1.235.834
Tilgang i årets løb	14.000	0
Kostpris 31. december 2023	1.249.834	1.235.834
Opskrivninger 1. januar 2023	60.050.951	64.571.015
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	733.647	-2.520.064
Udbytte	-1.500.000	-2.000.000
Opskrivninger 31. december 2023	59.284.598	60.050.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	60.534.432	61.286.785

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 %
Bygaden Brøndby ApS	Silkeborg	35 %

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.850.000	0	1.850.000	1.660.086
Deposita	26.000	0	26.000	0
Gæld til kapitalinteresser	2.277.574	0	2.277.574	0
	4.153.574	0	4.153.574	1.660.086

Kapitalinteresser har givet henstand, hvorfor afvikling først sker, når selskabets likviditet tillader dette.

Noter

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2023	5.580.000	1.286.867
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-2.690</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 1.850 t.kr., og gæld til pengeinstitutter, i alt 6.083 er der givet pant i investeringsejendomme nom. 7.350 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 udgør 5.580 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet Brandt & Jensen ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2023 udgør datterselskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 1.487 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressen KTS Berlin ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2023 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet et indestående på 1.815 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kapitalinteressen Ejendomsselskabet HJ ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2023 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 5.017 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskabet Køgevej 60 Hulemarken ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31. december 2023 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 11.500 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 2023 udgør selskabets mellemværende med pengeinstituttet en gæld på 15.497 t.kr. Kautionen er begrænset til 9.667 t.kr.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre 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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 administrationselskab 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver omfatter investeringer i ikke-indregistrerede veteranbiler og vin med henblik senere salg med fortjeneste.

Andre investeringsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Da det ikke er muligt pålideligt at skønne en fremtidig værdiforringelse af andre investeringsaktiverne eller muligt at fastsætte en brugstid, er restværdien fastsat lig med kostprisen, hvorfor der ikke afskrives på andre investeringsaktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egen kapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egen-kapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder 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 nettorealisationseværdien 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 skattemæssigt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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