

**Semler Ejendomme A/S**

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2018.

Jakob Skram-Jensen  
dirigent

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Semler Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 6. februar 2018

Direktion:

---

Jørgen Bjerregaard  
adm. direktør

Bestyrelse:

---

Jens Bjerrisgaard  
formand

---

Kim Skovgaard Rasmussen  
næstformand

---

Henning Siersbæk

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Semler Ejendomme A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Otto Damgaard  
statsautoriseret revisor  
mne9231

Lone Vindbjerg Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne34548

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

Semler Ejendomme A/S  
Park Allé 355  
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00  
Hjemmeside: [www.sem勒.dk](http://www.sem勒.dk)

CVR-nr.: 28 12 86 30  
Hjemsted: Brøndby

## Bestyrelse

Jens Bjerrisgaard (formand)  
Kim Skovgaard Rasmussen (næstformand)  
Henning Siersbæk

## Direktion

Jørgen Bjerregaard, adm. direktør

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2018.

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af primær drift	43,9	57,3	45,8	60,2	56,7
Resultat af finansielle poster	74,4	1,4	-1,0	-7,2	-13,5
Resultat før skat	118,3	58,7	44,8	53,0	43,2
<b>Årets resultat</b>	<b>108,8</b>	<b>48,9</b>	<b>37,6</b>	<b>41,9</b>	<b>38,4</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	927,2	850,0	851,5	865,5	872,7
Omsætningsaktiver	20,1	20,7	22,1	16,6	44,8
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>947,3</b>	<b>870,7</b>	<b>873,6</b>	<b>882,1</b>	<b>917,5</b>
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
<b>Egenkapital</b>	<b>260,0</b>	<b>196,0</b>	<b>185,4</b>	<b>182,5</b>	<b>187,8</b>
Hensatte forpligtelser	50,4	45,5	45,3	45,0	42,4
Langfristede gældsforpligtelser	562,4	384,2	447,3	545,4	583,9
Kortfristede gældsforpligtelser	74,5	245,0	195,6	109,2	103,4
Investering i materielle anlægsaktiver	26,4	74,7	70,2	1,9	11,4
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad	4,8%	6,6%	5,2%	6,7%	6,3%
Likviditetsgrad	27,0%	8,4%	11,3%	15,2%	43,3%
Soliditetsgrad	27,4%	22,5%	21,2%	20,7%	20,5%
Egenkapitalforrentning	47,7%	25,6%	20,4%	22,6%	20,8%
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## **Beretning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og drive Semler Gruppens ejendomsportefølje, herunder også via datterselskaber.

### **Usikkerheder ved indregning eller måling**

Der er ingen særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold, udover salg af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets medarbejdere blev pr. 1. januar 2017 flyttet til Semler Gruppen A/S.

Årets resultat blev bedre end selskabets forventninger, hvilket blandt andet skyldes gevinst ved salg af ejendommene på Banemarksvej i datterselskabet Banemarksvej Ejendomme A/S.

Udover salget af ejendommene på Banemarksvej er der også sket frasalg af ejendommene på Nibevej og Halkærvej i Aalborg med mindre tab til følge.

Til trods for salget af ejendommene på Nibevej og Halkærvej er den bogførte værdi af de materielle anlægsaktiver ultimo 2017 næsten uændret ift. ultimo 2016, hvilket kan henføres til årets investering i Audi Hørsholm, der blev færdiggjort og ibrugtaget i maj 2017.

### **Årets resultat**

Årets resultat blev et overskud på 108.843 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **Forventninger til fremtiden**

Ledelsen forventer et overskud på 40 - 45 mio. kr. for 2018.

### **Markedsrisici**

Selskabet udlejer primært til selskaber inden for Semler Gruppen. Ejendommene er udlejet med op til 9 års uopsigelse.

### **Finansielle risici**

Renterisikoen knytter sig primært til de korte renter og er for realkreditlånene i mindre omfang afdækket via længerevarende rentekontrakter.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Semler Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomhed (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Koncernregnskabet

I henhold til ÅRL § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskaberne for Semler Ejendomme A/S og dattervirksomhederne indgår i koncernregnskabet for Semler Holding A/S, Park Allé 355, 2605 Brøndby.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme

I overensstemmelse med ÅRL § 32 er regnskabsposterne indtægter fra udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger sammendraget til regnskabsposten bruttofortjeneste af udlejningsejendomme.

### Indtægter fra udlejningsejendomme

Indtægter af udlejningsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i det år, som ydelsen vedrører, og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter mv., samt til administration 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.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Semler Gruppens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Det ultimative moderselskab Semler Holding A/S 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 sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen. Alle øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel scrapværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger.....	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år

Scrapværdi på kontorejendomme vurderes til 60 % af anskaffelsesværdien, ældre detailbutikker vurderes til 50 % af anskaffelsesværdien, og øvrige detailbutikker vurderes til 40 % af anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres når begrundelsen for nedskrivninger ikke længere består.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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 sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Udbytte

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

## Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat eller skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

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.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat, miljøforpligtelser m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi. Såfremt opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

## Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Pengestrømsopgørelse

Der er i henhold til ÅRL § 86 stk. 4 ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da Semler Ejendomme A/S indgår i pengestrømsopgørelsen for Semler Holding A/S.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Nøgletal

Der henvises til opstillingen på side 6. Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig balancesum}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme</b>		62.920	84.705
Personaleomkostninger	1	-3.624	-12.427
Af- og nedskrivninger	5	-12.162	-11.334
Andre driftsomkostninger		-3.260	-3.601
<b>Resultat af primær drift</b>		43.874	57.343
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	84.952	12.231
Finansielle indtægter	2	1.678	1.105
Finansielle omkostninger	3	-12.162	-11.962
<b>Resultat før skat</b>		118.342	58.717
Skat af årets resultat	4	-9.499	-9.826
<b>Årets resultat</b>		<b>108.843</b>	<b>48.891</b>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	5		
Grunde og bygninger		790.218	719.654
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.019	6.960
Materielle anlæg under opførelse		1.105	76.536
		800.342	803.150
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	126.779	46.828
		126.779	46.828
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		927.121	849.978
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		654	141
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.775	3.673
Andre tilgodehavender		1.830	1.990
Periodeafgrænsningsposter		136	30
		9.395	5.834
Likvide beholdninger	7	10.752	14.912
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		20.147	20.746
<b>AKTIVER I ALT</b>		947.268	870.724



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.524	0
Overført resultat		126.494	112.965
Foreslået udbytte		94.000	49.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>260.018</b>	<b>195.965</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	9	50.392	45.544
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>50.392</b>	<b>45.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	10	538.148	384.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.268	0
		<b>562.416</b>	<b>384.235</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	10	67.723	63.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.556	1.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.091	172.994
Selskabsskat		915	3.597
Anden gæld		1.157	2.862
		<b>74.442</b>	<b>244.980</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>636.858</b>	<b>629.215</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>947.268</b>	<b>870.724</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Note	Aktiekapital	Nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>		34.000	0	113.383	38.000	185.383
Udloddet udbytte		0	0	0	-38.000	-38.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	-309	0	-309
Overført jf. resultatdisponering		0	0	-109	49.000	48.891
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>		<u>34.000</u>	<u>0</u>	<u>112.965</u>	<u>49.000</u>	<u>195.965</u>
Udloddet udbytte		0	0	0	-49.000	-49.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	4.210	0	4.210
Overført jf. resultatdisponering	15	0	5.524	9.319	94.000	108.843
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>		<u><u>34.000</u></u>	<u><u>5.524</u></u>	<u><u>126.494</u></u>	<u><u>94.000</u></u>	<u><u>260.018</u></u>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

tkr.	2017	2016
Gager og lønninger	3.624	11.587
Pensioner	0	702
Andre omkostninger til social sikring	0	138
	3.624	12.427
Vederlag til direktion	3.624	3.162
Vederlag til bestyrelse	0	0
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	21

Vederlag til direktion omfatter vederlag til moderselskabets direktion opkrævet som management fee.

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	485	686
Øvrige finansielle indtægter	1.193	419
	1.678	1.105

### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.179	3.122
Øvrige finansielle omkostninger	10.983	8.840
	12.162	11.962

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.628	9.615
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	23	6
Årets regulering af udskudt skat	4.871	188
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-23	17
(- = indtægt)	9.499	9.826

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 5 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlæg under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	897.237	13.363	76.536	987.136
Overførsel	96.307	0	-96.307	0
Tilgang	1.519	4.025	20.876	26.420
Afgang	-26.828	-1.311	0	-28.139
Kostpris 31. december	<u>968.235</u>	<u>16.077</u>	<u>1.105</u>	<u>985.417</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	177.583	6.403	0	183.986
Årets af- og nedskrivninger	10.502	1.660	0	12.162
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	-10.068	-1.005	0	-11.073
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>178.017</u>	<u>7.058</u>	<u>0</u>	<u>185.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>790.218</u>	<u>9.019</u>	<u>1.105</u>	<u>800.342</u>
Afskrives over	<u><b>40 år</b></u>	<u><b>3-10 år</b></u>		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2017	2016
Kostpris 1. januar	64.255	29.255
Årets tilgang	0	35.000
Kostpris 31. december	64.255	64.255
Værdireguleringer 1. januar	-23.156	-27.518
Afgang vedrørende koncernintern opskrivning	53.519	0
Årets resultat	37.162	9.362
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-5.000	-5.000
Værdireguleringer 31. december	62.525	-23.156
Afskrivning på koncernintern opskrivning 1. januar	5.729	2.860
Årets ændring	-5.729	2.869
Afskrivning på koncernintern opskrivning 31. december	0	5.729
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>126.780</b>	<b>46.828</b>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejerandel	Nominel aktiekapital	Egenkapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Banevingen Ejendomme A/S	Brøndby	100%	10.000	18.129	7.094	5.464
Banevingen 9 ApS	Brøndby	100%	2.000	21.775	3.124	2.437
Banemarksvej Ejendomme A/S	Brøndby	100%	600	51.864	24.360	29.249
Kildebrøndevej 56 A/S	Brøndby	100%	500	35.012	15	12
				126.780	34.593	37.162
Regulering af koncernintern opskrivning				0	59.173	47.790
				126.780	93.766	84.952

### 7 Likvide beholdninger

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 10.467 tkr.

### 8 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 34.000 aktier á nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 9 Udskudt skat

	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	45.544	45.339
Regulering vedrørende tidligere år	-23	17
Årets regulering af udskudt skat	4.871	188
<b>Udskudt skat 31. december (- = indtægt)</b>	<b>50.392</b>	<b>45.544</b>

## 10 Gældsforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	67.723	154.448	383.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.556	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.091	19.264	5.004
Selskabsskat	915	0	0
Anden gæld	1.157	0	0
	<b>74.442</b>	<b>173.712</b>	<b>388.704</b>

## 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

Semler Gruppen A/S har indgået Cash Pool aftale med Danske Bank for selskaberne Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Retail A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Fleet A/S, Semler Leasing A/S, Semler Services A/S, SGA A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Connected Cars A/S, Autonomous Mobility A/S, CFCO A/S, Semler Agro Services A/S og Semler Agro A/S. Selskabets solidariske hæftelse udgør 251,7 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Semler Ejendomme A/S er momsmaessigt fællesregistreret med Semler Gruppen A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Services A/S, Banevingen Ejendomme A/S, Semler Holding A/S, Semler Fleet A/S, Banevingen 9 ApS, Semler Premium A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Banemarksvej Ejendomme A/S og Semler Retail A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvær, som pr. 31.12.2017 udgør 218,2 mio. kr.

Ejendommen Dynamovej 5, Gladsaxe Kommune ligger på lejet grund. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt frem til 1.1.2050. Fra lejers side er opsigelsesvarslet to år, og forpligtelsen herfor udgør 0,8 mio. kr.

Huslejeforpligtelser vedrørende Banemarksvej 2B, Banemarksvej 4 og Banemarksvej 16-32 med udløb i 2021/2022 udgør 41,8 mio. kr.

Huslejeforpligtelser over for ABC Pavilloner vedrørende faciliteter på Park Allé 355 og Park Allé 356 udgør 1,7 mio. kr., opsigelsesperioden er på op til 2 år.

På flere af selskabets ejendomme har der gennem mange år været automobilforretninger, og på enkelte tillige benzinstation med detailsalg. Dette har bevirket, at offentlige myndigheder har foretaget registreringer af jordforurening eller risiko herfor på disse grunde. Det er ledelsens opfattelse på grundlag af det kendte omfang, at risici i forbindelse hermed ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 576,9 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 769,6 mio. kr. Pantsætninger udgør 739,8 mio. kr. og garantier 11,5 mio. kr.

## 13 Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Som led i sikring af fremtidige rentebetalinger anvender selskabet sikringsinstrumenter.

## 14 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse og ejerforhold

Semler Gruppen A/S, Park Allé 355, DK-2605 Brøndby Hovedaktionær

Det ultimative moderselskab er Semler Holding A/S, der ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Gruppen A/S.

#### Øvrige nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere, aktionær, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

#### Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Semler Gruppen A/S, Park Allé 355, DK-2605 Brøndby

## 15 Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

tkr.	2017	2016
Foreslået udbytte	94.000	49.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.524	0
Overført resultat	9.319	-109
	<u>108.843</u>	<u>48.891</u>