

Semler Ejendomme A/S

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31 marts 2016  
\_\_\_\_\_  
dirigent 

CVR-nr. 28 12 86 30  
Park Allé 355, 2605 Brøndby

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 9. februar 2016

Direktion:



Jørgen Bjerregaard  
adm. direktør

Bestyrelse:



Jens Bjerrisgaard  
formand



Kim Skovgaard Rasmussen



Henning Siersbæk

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Semler Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 9. februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Jens Otto Damgaard  
statsautoriseret revisor

  
Lone Vindbjerg Larsen  
statsautoriseret revisor

# 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  
Henning Siersbæk

## Direktion

Jørgen Bjerregaard, adm. direktør

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2016.

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af primær drift	45,8	60,2	56,7	61,3	49,3
Resultat af finansielle poster	-1,0	-7,2	-13,5	-18,3	-19,5
Resultat før skat	44,8	53,0	43,2	43,0	29,8
<b>Årets resultat</b>	<b>37,6</b>	<b>41,9</b>	<b>38,4</b>	<b>33,1</b>	<b>22,6</b>
<b>Balanceposter</b>					
Anlægsaktiver	851,5	865,5	872,7	855,9	813,2
Omsætningsaktiver	22,1	16,6	44,8	41,0	41,5
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>873,6</b>	<b>882,1</b>	<b>917,5</b>	<b>896,9</b>	<b>854,7</b>
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
<b>Egenkapital</b>	<b>185,4</b>	<b>182,5</b>	<b>187,8</b>	<b>180,9</b>	<b>149,1</b>
Hensatte forpligtelser	45,3	45,0	42,4	42,0	36,4
Langfristede gældsforpligtelser	447,3	545,4	583,9	557,7	568,1
Kortfristede gældsforpligtelser	195,6	109,2	103,4	116,3	101,1
Investering i materielle anlægsaktiver	70,2	1,9	11,4	84,5	93,6
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad	5,2%	6,7%	6,3%	7,0%	5,9%
Likviditetsgrad	11,3%	15,2%	43,3%	35,3%	41,0%
Soliditetsgrad	21,2%	20,7%	20,5%	20,2%	17,4%
Egenkapitalforrentning	20,4%	22,6%	20,8%	20,1%	15,6%
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>21</b>

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "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.

### 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 via en skattefri spaltning overdraget ejendommene Banemarksvej 2B, Banemarksvej 4 og Banemarksvej 16-32 til datterselskabet Banemarksvej Ejendomme A/S.

### Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 37.552 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud på 35-37 mio. kr. for 2016.

### Markedsrisici

Selskabet udlejer primært til selskaber inden for Semler Gruppen. Ejendommene er udlejet med op til 10 års uopsigelighed.

### Finansielle risici

Renterisikoen knytter sig primært til de korte renter og er for realkreditlånene delvis 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 (mellemstor).

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.

## Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hvert enkelt regnskabelement nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## 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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat af udlejningsejendomme

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

### 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 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 sattesats, 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.

## 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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 afhændelsessummen 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 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.

### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 diskonterings-sats 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.

#### 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 tilgodehavender sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som enten gæld til eller tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 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 nettorealiseringsværdi. 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 nettorealiseringsværdi.

## 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.

## Nøgletal

Der henvises til opstillingen på side 5. Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten 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	2015	2014
<b>Bruttoresultat af udlejningsejendomme</b>		71.201	81.794
Personaleomkostninger	1	-11.328	-9.865
Af- og nedskrivninger	5	-11.284	-11.713
Andre driftsomkostninger		-2.730	0
<b>Resultat af primær drift</b>		45.859	60.216
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	10.710	4.550
Finansielle indtægter	2	1.049	1.981
Finansielle omkostninger	3	-12.787	-13.699
<b>Resultat før skat</b>		44.831	53.048
Skat af årets resultat	4	-7.279	-11.184
<b>Årets resultat</b>		<b>37.552</b>	<b>41.864</b>

## Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	38.000	39.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.403	-1.774
Overført resultat	1.955	4.638
	<b>37.552</b>	<b>41.864</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

tkr.	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		825.295	820.165
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.196	8.749
Materielle anlæg under opførelse		13.384	960
		<u>846.875</u>	<u>829.874</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	4.597	35.658
		<u>4.597</u>	<u>35.658</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>851.472</u>	<u>865.532</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82	336
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.633	1.831
Andre tilgodehavender		1.706	668
		<u>9.421</u>	<u>2.835</u>
Likvide beholdninger	7	12.724	13.721
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>22.145</u>	<u>16.556</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>873.617</u>	<u>882.088</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

tkr.	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.403
Overført resultat		113.383	107.137
Foreslået udbytte		38.000	39.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>185.383</b>	<b>182.540</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	9	45.339	42.734
Andre hensatte forpligtelser	10	0	2.250
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.339</b>	<b>44.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	11	447.299	545.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	11	66.621	76.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.648	1.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		123.760	28.483
Anden gæld		2.567	2.614
		<b>195.596</b>	<b>109.201</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>642.895</b>	<b>654.564</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>873.617</b>	<b>882.088</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

tkr.	Aktiekapital	Nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	34.000	4.177	113.628	36.000	187.805
Udloddet udbytte	0	0	0	-36.000	-36.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner	0	0	-11.129	0	-11.129
Overført jf. resultatdisponering	0	-1.774	4.638	39.000	41.864
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<u>34.000</u>	<u>2.403</u>	<u>107.137</u>	<u>39.000</u>	<u>182.540</u>
Udloddet udbytte	0	0	0	-39.000	-39.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner	0	0	4.291	0	4.291
Overført jf. resultatdisponering	0	-2.403	1.955	38.000	37.552
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><u>34.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>113.383</u></u>	<u><u>38.000</u></u>	<u><u>185.383</u></u>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

tkr.	2015	2014
Gager og lønninger	10.569	9.164
Pensioner	614	563
Andre omkostninger til social sikring	145	138
	<u>11.328</u>	<u>9.865</u>
Vederlag til direktion	<u>2.435</u>	<u>2.041</u>
Vederlag til bestyrelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>19</u>	<u>19</u>

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

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	711	906
Øvrige finansielle indtægter	338	1.075
	<u>1.049</u>	<u>1.981</u>

### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.613	638
Øvrige finansielle omkostninger	11.174	13.061
	<u>12.787</u>	<u>13.699</u>

### 4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	3.982	7.048
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	22
Årets regulering af udskudt skat	3.297	4.210
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-96
(- = indtægt)	<u>7.279</u>	<u>11.184</u>

Sambeskatningsbidrag er for 2015 opgjort til 5.451 tkr., som indgår i gæld til tilknyttede virksomheder.

## 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	1.045.238	20.866	960	1.067.064
Afgang ved spaltning	-62.751	-8.924	0	-71.675
Overførsel	246	0	-246	0
Tilgang	56.125	1.239	12.670	70.034
Afgang	-22.028	0	0	-22.028
Kostpris 31. december	<u>1.016.830</u>	<u>13.181</u>	<u>13.384</u>	<u>1.043.395</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	225.073	12.117	0	237.190
Afgang ved spaltning	-39.269	-8.473	0	-47.742
Årets af- og nedskrivninger	9.943	1.341	0	11.284
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgange	-4.212	0	0	-4.212
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>191.535</u>	<u>4.985</u>	<u>0</u>	<u>196.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>825.295</u>	<u>8.196</u>	<u>13.384</u>	<u>846.875</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>3-10 år</u>		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2015	2014
Kostpris 1. januar	29.255	28.755
Årets tilgang	0	500
Kostpris 31. december	<u>29.255</u>	<u>29.255</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.403	4.177
Afgang ved spaltning	-38.915	0
Årets resultat	7.850	4.550
Egenkapitalregulering ifm. sikringstransaktion	1.144	-2.324
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-4.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-27.518</u>	<u>6.403</u>
Afskrivning på koncernintern opskrivning 1. januar	0	0
Årets ændring	2.860	0
Afskrivning på koncernintern opskrivning 31. december	<u>2.860</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>4.597</u></u>	<u><u>35.658</u></u>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejerandel	Nominal aktiekapital	Egenkapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Banevingen Ejendomme A/S	Brøndby	100%	10.000	15.538	3.331	2.694
Banevingen 9 ApS	Brøndby	100%	2.000	21.131	2.155	1.665
Banemarksvej Ejendomme A/S	Brøndby	100%	600	<u>18.587</u>	<u>4.613</u>	<u>3.491</u>
				55.256	10.099	7.850
Regulering af koncernintern opskrivning				<u>-50.659</u>	<u>3.667</u>	<u>2.860</u>
				<u>4.597</u>	<u>13.766</u>	<u>10.710</u>

Dattervirksomhederne er selvstændige enheder.

### 7 Likvide beholdninger

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 12.075 tkr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 8 Aktiekapital

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

De seneste 5 års ændringer kan specificeres således:

tkr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	34.000	34.000	34.000	34.000	33.000
Tilgang ved spaltning	0	0	0		1.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>34.000</b>	<b>34.000</b>	<b>34.000</b>	<b>34.000</b>	<b>34.000</b>

### 9 Udskudt skat

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	42.734	38.620
Afgang ved spaltning	-692	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-96
Årets regulering af udskudt skat	3.297	4.210
<b>Udskudt skat 31. december (- = indtægt)</b>	<b>45.339</b>	<b>42.734</b>

### 10 Andre hensatte forpligtelser

	2015	2014
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	2.250	3.735
Afgang ved spaltning	-1.000	0
Anvendt i året	-1.250	-1.485
Hensat for året	0	0
<b>Andre hensatte forpligtelser 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.250</b>

### 11 Gældsforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	66.621	135.710	311.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.648	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	123.760	0	0
Anden gæld	2.567	0	0
	<b>195.596</b>	<b>135.710</b>	<b>311.589</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 12 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 Retail Horsens A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Fleet A/S, Semler Leasing A/S, Semler Services A/S, SGA A/S og Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S. Selskabets solidariske hæftelse udgør 105,8 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Semler Ejendomme A/S er momsmaessig 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 momstilsvaer, som pr. 31.12.2015 udgør 175,3 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 opsigelsesvarsløst to år, og forpligtelsen herfor udgør 0,8 mio. kr.

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 udover de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2015.

Selskabet har leaset biler. Leasingperioden udløber i 2016, men kan til enhver tid opsiges. Ved opsigelse før tid hæfter selskabet for et eventuelt tab i forbindelse med salg af bilerne. Leasingforpligtelsen andrager 238 tkr.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 480,1 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmaessige værdi pr. 31. december 2015, udgør 712,0 mio. kr. Pantsætninger udgør 597,5 mio. kr.

### 14 Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Som led i sikring af fremtidige rentebetalinger anvender selskabet sikringsinstrumenter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 15 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 herudover den øvrige bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt visse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere virksomheder i Semler Gruppen.

#### 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