

Semler Ejendomme A/S

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24/12 2017

dirigent 

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 9. februar 2017

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

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 9. februar 2017
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.semaler.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 24. marts 2017.

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Resultat af primær drift	57,3	45,8	60,2	56,7	61,3
Resultat af finansielle poster	1,4	-1,0	-7,2	-13,5	-18,3
Resultat før skat	58,7	44,8	53,0	43,2	43,0
Årets resultat	48,9	37,6	41,9	38,4	33,1
Balance					
Anlægsaktiver	850,0	851,5	865,5	872,7	855,9
Omsætningsaktiver	20,7	22,1	16,6	44,8	41,0
Aktiver i alt (balancesum)	870,7	873,6	882,1	917,5	896,9
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Egenkapital	196,0	185,4	182,5	187,8	180,9
Hensatte forpligtelser	45,5	45,3	45,0	42,4	42,0
Langfristede gældsforpligtelser	384,2	447,3	545,4	583,9	557,7
Kortfristede gældsforpligtelser	245,0	195,6	109,2	103,4	116,3
Investering i materielle anlægsaktiver	74,7	70,2	1,9	11,4	84,5
Nøgletal					
Afkastgrad	6,6%	5,2%	6,7%	6,3%	7,0%
Likviditetsgrad	8,4%	11,3%	15,2%	43,3%	35,3%
Soliditetsgrad	22,5%	21,2%	20,7%	20,5%	20,2%
Egenkapitalforrentning	25,6%	20,4%	22,6%	20,8%	20,1%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	21	19	19	18	17

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev bedre end selskabets forventninger, hvilket blandt andet skyldes ophør af renteswap i datterselskabet Banevingen Ejendomme A/S, samt gevinst ved salg af ejendommene i Herning og Esbjerg.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 48.891 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud på 40 - 42 mio. kr. for 2017.

Markedsrisici

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

Finansielle risici

Renterisikoen knytter sig primært til de korte renter og er for realkreditlånene delvist 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.

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.

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 eliminering 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 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.

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.

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 diskonteringsrate 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 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 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 proventuet 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.

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	2016	2015
Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme		84.705	71.201
Personaleomkostninger	1	-12.427	-11.328
Af- og nedskrivninger	5	-11.334	-11.284
Andre driftsomkostninger		-3.601	-2.730
Resultat af primær drift		57.343	45.859
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	12.231	10.710
Finansielle indtægter	2	1.105	1.049
Finansielle omkostninger	3	-11.962	-12.787
Resultat før skat		58.717	44.831
Skat af årets resultat	4	-9.826	-7.279
Årets resultat		48.891	37.552

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	49.000	38.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-2.403
Overført resultat	-109	1.955
	48.891	37.552

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	5		
Grunde og bygninger		719.654	825.295
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.960	8.196
Materielle anlæg under opførelse		76.536	13.384
		<u>803.150</u>	<u>846.875</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	46.828	4.597
		<u>46.828</u>	<u>4.597</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>849.978</u>	<u>851.472</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141	82
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.673	7.633
Andre tilgodehavender		1.990	1.706
Periodeafgrænsningsposter		30	0
		<u>5.834</u>	<u>9.421</u>
Likvide beholdninger	7	14.912	12.724
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.746</u>	<u>22.145</u>
AKTIVER I ALT		<u>870.724</u>	<u>873.617</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Overført resultat		112.965	113.383
Foreslået udbytte		49.000	38.000
Egenkapital i alt		<u>195.965</u>	<u>185.383</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	9	45.544	45.339
Hensatte forpligtelser i alt		<u>45.544</u>	<u>45.339</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	11	384.235	447.299
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	11	63.946	66.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.581	2.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		176.591	123.760
Anden gæld		2.862	2.567
		<u>244.980</u>	<u>195.596</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>629.214</u>	<u>642.895</u>
PASSIVER I ALT		<u>870.724</u>	<u>873.617</u>
Andre hensatte forpligtelser	10		
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

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	34.000	2.403	107.137	39.000	182.540
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
Egenkapital 1. januar 2016	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
Egenkapital 31. december 2016	34.000	0	112.965	49.000	195.965

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Personaleomkostninger

tkr.	2016	2015
Gager og lønninger	11.587	10.569
Pensioner	702	614
Andre omkostninger til social sikring	138	145
	<u>12.427</u>	<u>11.328</u>
Vederlag til direktion	<u>3.162</u>	<u>2.435</u>
Vederlag til bestyrelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>21</u>	<u>19</u>

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

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	686	711
Øvrige finansielle indtægter	419	338
	<u>1.105</u>	<u>1.049</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.122	1.613
Øvrige finansielle omkostninger	8.840	11.174
	<u>11.962</u>	<u>12.787</u>

4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.615	3.982
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	6	0
Årets regulering af udskudt skat	188	3.297
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	17	0
(- = indtægt)	<u>9.826</u>	<u>7.279</u>

Sambeskatningsbidrag er for 2016 opgjort til 10.177 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	1.016.830	13.181	13.384	1.043.395
Overførsel	9.801	0	-9.801	0
Tilgang	767	205	72.953	73.925
Afgang	-130.161	-23	0	-130.184
Kostpris 31. december	<u>897.237</u>	<u>13.363</u>	<u>76.536</u>	<u>987.136</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	191.535	4.985	0	196.520
Årets af- og nedskrivninger	9.902	1.432	0	11.334
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	-23.854	-14	0	-23.868
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>177.583</u>	<u>6.403</u>	<u>0</u>	<u>183.986</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>719.654</u>	<u>6.960</u>	<u>76.536</u>	<u>803.150</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>3-10 år</u>		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2016	2015
Kostpris 1. januar	29.255	29.255
Årets tilgang	35.000	0
Kostpris 31. december	<u>64.255</u>	<u>29.255</u>
Værdireguleringer 1. januar	-27.518	6.403
Afgang ved spaltning	0	-38.915
Årets resultat	9.362	7.850
Egenkapitalregulering ifm. sikringstransaktion	0	1.144
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-5.000	-4.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-23.156</u>	<u>-27.518</u>
Afskrivning på koncernintern opskrivning 1. januar	2.860	0
Årets ændring	2.869	2.860
Afskrivning på koncernintern opskrivning 31. december	<u>5.729</u>	<u>2.860</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>46.828</u></u>	<u><u>4.597</u></u>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejerandel	Nominel aktiekapital	Egenkapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Banevingen Ejendomme A/S	Brøndby	100%	10.000	15.665	3.984	3.127
Banevingen 9 ApS	Brøndby	100%	2.000	21.338	2.830	2.207
Banemarksvej Ejendomme A/S	Brøndby	100%	600	22.615	5.134	4.028
Kildebrøndevej 56 A/S	Brøndby	100%	500	35.000	0	0
				<u>94.618</u>	<u>11.948</u>	<u>9.362</u>
Regulering af koncernintern opskrivning				<u>-47.790</u>	<u>3.678</u>	<u>2.869</u>
				<u><u>46.828</u></u>	<u><u>15.626</u></u>	<u><u>12.231</u></u>

Selskabet Kildebrøndevej 56 A/S er stiftet den 16. december 2016.

7 Likvide beholdninger

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 14.595 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

9 Udskudt skat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	45.339	42.734
Afgang ved spaltning	0	-692
Regulering vedrørende tidligere år	17	0
Årets regulering af udskudt skat	188	3.297
Udskudt skat 31. december (- = indtægt)	<u>45.544</u>	<u>45.339</u>

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser 1. januar	0	2.250
Afgang ved spaltning	0	-1.000
Anvendt i året	0	-1.250
Andre hensatte forpligtelser 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

11 Gældsforpligtelser

	<u>Inden 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>Efter 5 år</u>
Banker og realkreditinstitutter	63.946	121.505	262.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.581	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	176.591	0	0
Anden gæld	2.862	0	0
	<u>244.980</u>	<u>121.505</u>	<u>262.730</u>

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, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Connected Cars A/S, Autonomous Mobility A/S, Semler Agro Services A/S og Semler Agro A/S. Selskabets solidariske hæftelse udgør 153,6 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Semler Ejendomme A/S er moms-mæssigt 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. 31.12.2016 udgør 186,5 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.

Husteleforpligtelser over for ABC Pavilloner vedrørende faciliteter på Park Allé 355 andrager ved løbende år i alt 0,3 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.

Selskabet har leaset biler. Leasingperioden udløber i 2017, men kan til enhver tid opsiges. Leasingforpligtelsen andrager 151 tkr.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 414,6 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 648,4 mio. kr. Pantsætninger udgør 555,3 mio. kr. og garantier 11,5 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 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