

Semler Ejendomme A/S

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2020.

Jakob Skram-Jensen
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	6
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 4. februar 2020

Direktion:

Jørgen Bjerregaard
adm. direktør

Bestyrelse:

Jens Bjerrisgaard
formand

Henning Siersbæk
næstformand

Jakob Skram-Jensen

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

Hellerup, den 4. februar 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

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

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

Bestyrelse

Jens Bjerrisgaard (formand)
Henning Siersbæk (næstformand)
Jakob Skram-Jensen

Direktion

Jørgen Bjerregaard, adm. direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. april 2020.

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Resultat af primær drift	50,2	52,6	43,9	57,3	45,8
Resultat af finansielle poster	22,0	-0,3	74,4	1,4	-1,0
Resultat før skat	72,2	52,3	118,3	58,7	44,8
Årets resultat	62,7	42,7	108,8	48,9	37,6
Balance					
Anlægsaktiver	824,1	877,8	927,2	850,0	851,5
Omsætningsaktiver	17,5	10,0	20,1	20,7	22,1
Aktiver i alt (balancesum)	841,6	887,8	947,3	870,7	873,6
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Egenkapital	222,1	210,5	260,0	196,0	185,4
Hensatte forpligtelser	58,6	54,0	50,4	45,5	45,3
Langfristede gældsforpligtelser	498,3	522,8	562,4	384,2	447,3
Kortfristede gældsforpligtelser	62,6	100,5	74,5	245,0	195,6
Investering i materielle anlægsaktiver					
	14,3	12,9	26,4	74,7	70,2
Nøgletal					
Afkastgrad	5,8%	5,7%	4,8%	6,6%	5,2%
Likviditetsgrad	28,0%	10,0%	27,0%	8,4%	11,3%
Soliditetsgrad	26,4%	23,7%	27,4%	22,5%	21,2%
Egenkapitalforrentning	29,0%	18,2%	47,7%	25,6%	20,4%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	0	0	0	21	19

Nøgletallene er beregnet efter de definitioner og begreber, som er beskrevet 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

Årets resultat blev bedre end selskabets forventninger, hvilket blandt andet skyldes gevinst ved salg af selskaberne Banevingen Ejendomme A/S og Banevingen 9 ApS.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 62,7 mio. kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud på 30 - 35 mio. kr. for 2020.

Markedsrisici

Selskabet udlejer primært til selskaber inden for Semler Gruppen. Ejendommene er udlejet med op til 8 års uopsigelighed.

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, 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.

Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Indretning af lejede lokaler.....	4 år
Bygninger.....	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år

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

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 anskaffelsværdien.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

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.

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 nedenstående definitioner.

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	2019	2018
Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme	1	66.160	66.826
Af- og nedskrivninger	5	-14.677	-14.260
Andre driftsomkostninger		-1.311	0
Resultat af primær drift		50.172	52.566
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	31.244	9.075
Finansielle indtægter	2	37	563
Finansielle omkostninger	3	-9.249	-9.942
Resultat før skat		72.204	52.262
Skat af årets resultat	4	-9.462	-9.602
Årets resultat		<u>62.742</u>	<u>42.660</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2019	2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	5		
Indretning af lejede lokaler		1.085	0
Grunde og bygninger		769.850	789.717
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.551	8.959
Materielle anlæg under opførelse		3.311	269
		786.797	798.945
 Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	37.301	78.855
		37.301	78.855
 Anlægsaktiver i alt			
		824.098	877.800
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		174	286
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		759	739
Selskabsskat		957	1.061
Andre tilgodehavender		1.692	1.079
Periodeafgrænsningsposter		15	0
		3.597	3.165
Likvide beholdninger	7	13.926	6.825
 Omsætningsaktiver i alt			
		17.523	9.990
 AKTIVER I ALT			
		841.621	887.790

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		301	5.600
Overført resultat		92.806	117.910
Foreslået udbytte		95.000	53.000
Egenkapital i alt		222.107	210.510
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	9	58.601	53.999
Hensatte forpligtelser i alt		58.601	53.999
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	10	498.315	498.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	24.268
		498.315	522.776
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	10	40.164	66.198
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.048	1.741
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.620	29.458
Anden gæld		766	3.108
		62.598	100.505
Gældsforpligtelser i alt		560.913	623.281
PASSIVER I ALT		841.621	887.790
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
Egenkapital 1. januar 2018		34.000	5.524	126.494	94.000	260.018
Udloddet udbytte		0	0	0	-94.000	-94.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	1.832	0	1.832
Overført jf. resultatdisponering		0	76	-10.416	53.000	42.660
Egenkapital 1. januar 2019		<u>34.000</u>	<u>5.600</u>	<u>117.910</u>	<u>53.000</u>	<u>210.510</u>
Udloddet udbytte		0	0	0	-53.000	-53.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	1.855	0	1.855
Overført jf. resultatdisponering	15	0	-5.299	-26.959	95.000	62.742
Egenkapital 31. december 2019		<u><u>34.000</u></u>	<u><u>301</u></u>	<u><u>92.806</u></u>	<u><u>95.000</u></u>	<u><u>222.107</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme

Der er ingen ansatte i selskabet.

Med henvisning til ÅRL § 98 B, stk. 3 pkt. 1 er vederlag til direktion og bestyrelse ikke oplyst.

2 Finansielle indtægter

tkr.	2019	2018
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	561
Øvrige finansielle indtægter	37	2
	<u>37</u>	<u>563</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.472	1.262
Øvrige finansielle omkostninger	7.777	8.680
	<u>9.249</u>	<u>9.942</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	5.020	5.822
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-160	173
Årets regulering af udskudt skat	4.271	3.666
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	331	-59
(- = indtægt)	<u>9.462</u>	<u>9.602</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlæg under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	0	979.909	18.102	269	998.280
Overførsel	0	3.899	0	-3.899	0
Tilgang	1.184	0	6.215	6.941	14.340
Afgang	0	-12.709	0	0	-12.709
Kostpris 31. december	<u>1.184</u>	<u>971.099</u>	<u>24.317</u>	<u>3.311</u>	<u>999.911</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	190.192	9.143	0	199.335
Årets af- og nedskrivninger	99	11.955	2.623	0	14.677
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	0	-898	0	0	-898
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>99</u>	<u>201.249</u>	<u>11.766</u>	<u>0</u>	<u>213.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.085</u>	<u>769.850</u>	<u>12.551</u>	<u>3.311</u>	<u>786.797</u>
Afskrives over	<u>4 år</u>	<u>40 år</u>	<u>3-10 år</u>		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2019	2018
Kostpris 1. januar	64.255	64.255
Årets afgang	-28.755	0
Kostpris 31. december	<u>35.500</u>	<u>64.255</u>
Værdireguleringer 1. januar	14.600	62.525
Årets resultat	5.101	9.075
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-9.000	-57.000
Afgang værdireguleringer	-8.900	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.801</u>	<u>14.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>37.301</u></u>	<u><u>78.855</u></u>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejerandel	Nominel aktiekapital	Egenkapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Banevingen Ejendomme A/S	-	-	-	0	3.490	2.929
Banevingen 9 ApS	-	-	-	0	2.680	2.160
Banemarksvej Ejendomme A/S	Brøndby	100%	600	2.267	7	5
Kildebrønnevej 56 A/S	Brøndby	100%	500	35.034	9	7
				<u>37.301</u>	<u>6.186</u>	<u>5.101</u>

Selskaberne Banevingen Ejendomme A/S og Banevingen 9 ApS er solgt pr. 1. juli 2019.

7 Likvide beholdninger

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 5.467 tkr.

8 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 34.000 aktier á nominelt 1.000 kr.

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

9 Udskudt skat

	2019	2018
Udskudt skat 1. januar	53.999	50.392
Regulering vedrørende tidligere år	331	-59
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.271</u>	<u>3.666</u>
Udskudt skat 31. december (- = aktiv)	<u><u>58.601</u></u>	<u><u>53.999</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

10 Gældsforpligtelser

tkr.	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	40.164	158.406	339.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.048	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.620	0	0
Anden gæld	766	0	0
	<u>62.598</u>	<u>158.406</u>	<u>339.909</u>

I gæld til banker og realkreditinstitutter indgår værdi af sikringstransaktioner med 23.422 tkr. pr. 31. december 2019.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Semler Gruppen A/S har indgået Cash Pool aftale med Danske Bank for selskaberne Semler Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Retail A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Leasing A/S, Semler IT 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 189,6 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Semler Ejendomme A/S er momsmæssigt fællesregistreret med Semler Holding A/S, Semler Gruppen A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler IT A/S, Banemarksvej Ejendomme A/S, SMC PI Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Semler Retail A/S, Semler Agro Holding A/S, Semler Agro A/S, Semler Agro Services A/S, CFCO A/S, Connected Cars A/S, SGA A/S og Semler Invest A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvær, som pr. 31.12.2019 udgør 224,3 mio. kr.

Eksterne huslejeoplygninger udgør i alt 55,9 mio.kr. Opsigelsesperioden er på op til 42 måneder.

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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 515,1 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 754,3 mio. kr. Der er tinglyst pantsætninger udgørende 738,8 mio. kr.

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 5,5 mio. kr.

13 Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Som led i sikring af fremtidige rentebetalinger anvender selskabet sikringsinstrumenter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

15 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

tkr.	2019	2018
Foreslået udbytte	95.000	53.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.299	76
Overført resultat	-26.959	-10.416
	<u>62.742</u>	<u>42.660</u>