

Semler Ejendomme A/S

## Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2024.

Anne-Marie Sannemand Lund Kristensen  
dirigent

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Semler Ejendomme A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 5. februar 2024

Direktion:

---

Jørgen Bjerregaard  
adm. direktør

Bestyrelse:

---

Ulrik Drejsig  
formand

---

Tina Moltke-Leth  
næstformand

---

Claus Bjerring Christiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 5. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne18651

Philip Olsen  
statsautoriseret revisor  
mne49060

# 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

Ulrik Drejsig (formand)  
Tina Moltke-Leth (næstformand)  
Claus Bjerring Christiansen

## Direktion

Jørgen Bjerregaard, adm. direktør

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. februar 2024.

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af primær drift	54,5	46,5	41,2	55,4	50,2
Resultat af finansielle poster	-29,4	-2,1	-8,0	-7,7	22,0
Resultat før skat	25,1	44,4	33,2	47,7	72,2
<b>Årets resultat</b>	<b>19,5</b>	<b>36,5</b>	<b>26,0</b>	<b>37,2</b>	<b>62,7</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	1.012,9	937,6	876,1	847,2	824,1
Omsætningsaktiver	8,6	11,6	14,9	8,4	17,5
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>1.021,5</b>	<b>949,2</b>	<b>891,0</b>	<b>855,6</b>	<b>841,6</b>
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
<b>Egenkapital</b>	<b>164,1</b>	<b>184,7</b>	<b>159,4</b>	<b>167,1</b>	<b>222,1</b>
Hensatte forpligtelser	76,8	72,7	67,1	63,2	58,6
Langfristede gældsforpligtelser	323,5	359,0	406,8	453,8	498,3
Kortfristede gældsforpligtelser	457,1	332,8	257,7	171,5	62,6
<b>Investering i materielle anlægsaktiver</b>					
	101,5	116,5	46,5	39,3	14,3
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad	5,5%	5,1%	4,7%	6,5%	5,8%
Likviditetsgrad	1,9%	3,5%	5,8%	4,9%	28,0%
Soliditetsgrad	16,1%	19,5%	17,9%	19,5%	26,4%
Egenkapitalforrentning	11,2%	21,2%	15,9%	19,1%	29,0%
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

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 i Norden, herunder også via datterselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i 2023 realiseret tilgange vedrørende investeringer i grunde og bygninger, primært Thorslundsvej 1B i Odense, Ravnsøvej 10 i Århus, Transformervej 4 i Gladsaxe samt ombygningen af VW Gladsaxe.

Ledelsens forventninger til resultatet blev ikke indfriet på trods af investeringer og forbedringerne i nye og eksisterende ejendomme sammenholdt med en generel husleje indeksering, som øger huslejeindtægterne. Selskabet blev derimod ramt af højere finansieringsomkostninger grundet rentestigninger.

Der er derudover ikke indtruffet særlige forhold omkring udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Kapitalberedskab

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring.

På den baggrund anser selskabets ledelse kapitalberedskabet for tilstrækkeligt. For yderligere uddybning omkring selskabets kapitalforhold henvises til note 2 "Kapitalberedskab".

### Årets resultat

Selskabet realiserede et overskud på 19,5 mio. kr., hvilket ledelsen anser som værende tilfredsstillende til trods for at forventningerne for året var 25 – 30 mio. kr. Dette skyldes, at forudsætningerne, som lå til grund for forventningerne, er ændret som følge af højere finansieringsomkostninger i form af rentestigninger.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud på 15 - 20 mio. kr. for 2024.

### Markedsrisici

Selskabet udlejer primært til selskaber inden for Semler Gruppen. Interne lejemål er udlejet med op til 9 års uopsigelighe

### Finansielle risici

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

### Miljøforhold

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø. Selskabet har derfor det som et vigtigt fokusområde på miljøet, og der arbejdes løbende på tiltag samt processer der forbedrer miljøforholdene i overensstemmelse med Semler Gruppens klimastrategi.

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.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>		87.919	74.201
Personaleomkostninger	3	-7.641	-7.700
Af- og nedskrivninger	7	-25.785	-18.819
Andre driftsomkostninger		0	-1.141
<b>Resultat af primær drift</b>		54.493	46.541
Resultat efter skat i dattervirksomheder	8	-455	8.070
Finansielle indtægter	4	213	118
Finansielle omkostninger	5	-29.177	-10.321
<b>Resultat før skat</b>		25.074	44.408
Skat af årets resultat	6	-5.540	-7.912
<b>Årets resultat</b>		19.534	36.496

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	7		
Indretning af lejede lokaler		29.128	33.783
Grunde og bygninger		943.903	868.241
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.489	17.201
Materielle anlæg under opførelse		19.988	17.546
		1.012.508	936.771
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	374	829
		374	829
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>		1.012.882	937.600
 <b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		401	77
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.090	439
Selskabsskat		1.550	3.040
Andre tilgodehavender		2.915	1.914
Periodeafgrænsningsposter	9	680	606
		8.636	6.076
 Likvide beholdninger		4	5.489
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>		8.640	11.565
 <b>AKTIVER I ALT</b>		1.021.522	949.165

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	10	34.000	34.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	329
Reserve for sikringstransaktioner		15.842	15.938
Overført resultat		94.282	94.419
Foreslået udbytte		20.000	40.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>164.124</b>	<b>184.686</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	11	76.843	72.696
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>76.843</b>	<b>72.696</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	12	323.457	358.960
		<b>323.457</b>	<b>358.960</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter		38.841	37.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.244	6.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		410.861	286.408
Anden gæld		3.152	2.065
		<b>457.098</b>	<b>332.823</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>780.555</b>	<b>691.783</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.021.522</b>	<b>949.165</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	15		
Nærtstående parter og ejerforhold	16		

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Note	Aktiekapital	Nettop- skrivning efter den indre værdi metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>		34.000	344	7.199	97.908	20.000	159.451
Udloddet udbytte		0	0	0	0	-20.000	-20.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	8.739	0	0	8.739
Overført jf. resultatdisponering		0	-15	0	-3.489	40.000	36.496
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>		34.000	329	15.938	94.419	40.000	184.686
Udloddet udbytte		0	0	0	0	-40.000	-40.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	-96	0	0	-96
Overført jf. resultatdisponering	17	0	-329	0	-137	20.000	19.534
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>		34.000	0	15.842	94.282	20.000	164.124

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### 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

I overensstemmelse med ÅRL § 32 er regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger sammendraget til regnskabsposten bruttofortjeneste.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksterne omkostninger

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

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Andre driftsomkostninger

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

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Skat af årets resultat

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

Det ultimative moderselskab Semler Holding A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 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.

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:

Indretning af lejede lokaler.....	3-10 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### 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 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

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 10 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsssats 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.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## **Reserve for sikringstransaktioner**

Reserven for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven for sikringstransaktioner repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre 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 tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat eller skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat. 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 kapitalværdi.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## 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 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 2 Kapitalberedskab

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring. Erklæringerne er gældende indtil afholdelsen af den ordinære generalforsamling for regnskabet 2024.

På baggrund af forventningerne til den økonomiske udvikling i 2024 og de afgivne erklæring, er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til finansiering af selskabets fortsatte drift.

## 3 Personaleomkostninger

tkr.	2023	2022
Gager og lønninger	7.117	7.200
Pensioner	462	441
Andre omkostninger til social sikring	62	59
	<u>7.641</u>	<u>7.700</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>2.565</u>	<u>2.496</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>8</u>	<u>8</u>

I vederlag til direktion og bestyrelse indgår management fee allokeret fra moderselskab.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 4 Finansielle indtægter

tkr.	2023	2022
Øvrige finansielle indtægter	213	118
	213	118

## 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.126	3.179
Øvrige finansielle omkostninger	16.051	7.142
	29.177	10.321

## 6 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.287	2.295
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	106	0
Årets regulering af udskudt skat	4.254	5.617
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-107	0
(- = indtægt)	5.540	7.912

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlæg under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	35.800	1.102.326	40.879	17.546	1.196.551
Overførsel	1.644	14.990	2.352	-18.986	0
Tilgang	0	75.000	5.094	21.428	101.522
Afgang	0	-313	-270	0	-583
Kostpris 31. december	37.444	1.192.003	48.055	19.988	1.297.490
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.017	234.085	23.678	0	259.780
Årets af- og nedskrivninger	6.299	14.328	5.158	0	25.785
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	0	-313	-270	0	-583
Af- og nedskrivninger 31. december	8.316	248.100	28.566	0	284.982
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.128</b>	<b>943.903</b>	<b>19.489</b>	<b>19.988</b>	<b>1.012.508</b>
Afskrives over	<b>3-10 år</b>	<b>40 år</b>	<b>3-10 år</b>		

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2023	2022
Kostpris 1. januar	500	35.500
Årets afgang	0	-35.000
Kostpris 31. december	500	500
Værdireguleringer 1. januar	329	344
Årets resultat	-455	60
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	-2.060
Tilbageførte værdireguleringer vedr. afgange	0	1.985
Værdireguleringer 31. december	-126	329
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>374</b>	<b>829</b>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejer- andel	Nominel aktie- kapital	Egen- kapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Semler Agro Ejendomme Øst A/S	Brøndby	100%	600	374	-583	-455
				374	-583	-455

## 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, består af forudbetalt husleje og forsikringer.

## 10 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 34.000 aktier á nominelt 1.000 kr.

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

## 11 Udskudt skat

	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	72.696	67.079
Regulering vedrørende tidligere år	-107	0
Årets regulering af udskudt skat	4.254	5.617
<b>Udskudt skat 31. december (- = aktiv)</b>	<b>76.843</b>	<b>72.696</b>

Den udskudte skat består primært af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på indretning af lejede lokaler, bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 12 Gældsforpligtelser

tkr.	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	38.841	153.448	170.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.244	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	410.861	0	0
Anden gæld	3.152	0	0
	457.098	153.448	170.009

I gæld til banker og realkreditinstitutter indgår værdi af sikringstransaktioner med 3.113 tkr. pr. 31. december 2023. Restgælden på rentesikringen udgør pr. 31. december 2023 61.625 tkr. med udløb den 30. december 2028.

## 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har leaset biler. Leasingperioden udløber i 2024, men aftalerne kan til enhver tid opsiges. Leasingforpligtelsen andrager 333 tkr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution vedrørende Semler Gruppen A/S' kreditfacilitet i Danske Bank med et beløb på op til 500 mio. kr.

Semler Gruppen A/S har indgået Cash Pool aftale i DKK med Danske Bank for selskaberne Semler Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler Mobility 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, SMC PI Holding A/S, Connected Cars A/S, Holo A/S, Dribe A/S, Dribe Danmark A/S, Shared Mobility A/S, RTT Radiotelefonteknik Herlev A/S, Ejendommen T4 ApS under frivillig likvidation, Semler Agro Ejendomme Nord A/S, Semler Agro A/S, Autohuset Frederikssund A/S, Autohuset Glostrup A/S, Autohuset Glostrup-Valby A/S, Autohuset Ringsted A/S, Kronborg Auto A/S og Car Holding A/S.

Semler Gruppen A/S er moms-mæssigt fællesregistreret med følgende selskaber i koncernen: Semler Agro A/S, Semler Holding A/S, Skandinavisk Motor Co Premium Import A/S, Shared Mobility A/S, Semler Mobility Retail A/S, Semler Ejendomme A/S, Semler Agro Ejendomme Nord A/S, SMC PI Holding A/S, SGA A/S, Semler Agro Ejendomme Øst A/S, Semler Equipment A/S, Semler Invest A/S, Holo A/S, Connected Cars A/S, Dribe A/S, Dribe Danmark A/S, Semler IT A/S og Skandinavisk Motor Co A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvar.

Eksterne husleje-forpligtelser udgør i alt 46,1 mio. kr. Opsigelsesperioden er på op til 5 år.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Semler Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 359,2 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 843,2 mio. kr. Der er tinglyst pantsætninger udgørende 723,3 mio. kr.

## 15 Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til delvis rentesikring af selskabets realkreditbelåning, afdækningen udgør 18% af den samlede prioritetsgæld. Rentesikringen har udløb i 2028 og rentereguleres efter den korte rente, som er samme vilkår som selskabets prioritetslån.

## 16 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse og ejerforhold

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

Hovedaktionær

Selskabet indgår for største og mindste koncernregnskab i koncernrapporten for det ultimative moderselskab 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.

## 17 Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

tkr.	2023	2022
Foreslået udbytte	20.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-329	-15
Overført resultat	-137	-3.489
	<u>19.534</u>	<u>36.496</u>