

Semler Ejendomme A/S

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2022.

Anne-Marie Sannemand Lund Kristensen  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. februar 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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 7. februar 2022  
**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](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 17. marts 2022.

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af primær drift	41,2	55,4	50,2	52,6	43,9
Resultat af finansielle poster	-8,0	-7,7	22,0	-0,3	74,4
Resultat før skat	33,2	47,7	72,2	52,3	118,3
<b>Årets resultat</b>	<b>26,0</b>	<b>37,2</b>	<b>62,7</b>	<b>42,7</b>	<b>108,8</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	876,1	847,2	824,1	877,8	927,2
Omsætningsaktiver	14,9	8,4	17,5	10,0	20,1
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>891,0</b>	<b>855,6</b>	<b>841,6</b>	<b>887,8</b>	<b>947,3</b>
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
<b>Egenkapital</b>	<b>159,4</b>	<b>167,1</b>	<b>222,1</b>	<b>210,5</b>	<b>260,0</b>
Hensatte forpligtelser	67,1	63,2	58,6	54,0	50,4
Langfristede gældsforpligtelser	406,8	453,8	498,3	522,8	562,4
Kortfristede gældsforpligtelser	257,7	171,5	62,6	100,5	74,5
<b>Investeringer</b>					
Investering i materielle anlægsaktiver	46,5	39,3	14,3	12,9	26,4
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad	4,7%	6,5%	5,8%	5,7%	4,8%
Likviditetsgrad	5,8%	4,9%	28,0%	10,0%	27,0%
Soliditetsgrad	17,9%	19,5%	26,4%	23,7%	27,4%
Egenkapitalforrentning	15,9%	19,1%	29,0%	18,2%	47,7%
<b>Personale</b>					
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</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, 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

Der er i 2021 væsentligst realiseret tilgange vedrørende ombygning af Semler koncernens domicil på Park Allé 355 inklusive el-ladestandere.

Ledelsens forventninger til resultatet blev ikke fuldt ud indfriet grundet øgede omkostninger til blandt andet ekstern husleje og førtidige afskrivninger på afgangsførte aktiver. Der er derudover ikke indtruffet særlige forhold omkring udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 26,0 mio. kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under de givne forudsætninger.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud på 30 - 35 mio. kr. for 2022.

### Markedsrisici

Selskabet udlejer primært til selskaber inden for Semler Gruppen. Ejendommene er udlejet med op til 6 års uopsigelse.

### 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.



# 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.

## 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. 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Indtægter fra udlejningsejendomme

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

## Andre driftsindtægter

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

## Andre eksterne omkostninger

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

## 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.

# 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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.....	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 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## Værdiforringelse af aktiver

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

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

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

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

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter

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

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 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.

### 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 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. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi. 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 nettorealisationsværdi.

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

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme</b>		65.069	75.551
Personaleomkostninger	1	-6.310	-5.426
Af- og nedskrivninger	5	-15.922	-14.566
Andre driftsomkostninger		-1.653	-190
<b>Resultat af primær drift</b>		41.184	55.369
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	24	19
Finansielle indtægter	2	82	289
Finansielle omkostninger	3	-8.138	-7.972
<b>Resultat før skat</b>		33.152	47.705
Skat af årets resultat	4	-7.196	-10.516
<b>Årets resultat</b>		<b>25.956</b>	<b>37.189</b>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	5		
Indretning af lejede lokaler		531	775
Grunde og bygninger		792.814	787.519
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.091	15.752
Materielle anlæg under opførelse		30.834	7.299
		<u>840.270</u>	<u>811.345</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	35.844	35.820
		<u>35.844</u>	<u>35.820</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>876.114</u>	<u>847.165</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127	290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.465	0
Selskabsskat		1.145	790
Andre tilgodehavender		2.608	1.818
Periodeafgrænsningsposter		111	0
		<u>9.456</u>	<u>2.898</u>
Likvide beholdninger	7	5.471	5.499
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>14.927</u>	<u>8.397</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>891.041</u>	<u>855.562</u>



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

tkr.	Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Nettoposkrivning efter den indre værdis metode		344	320
Reserve for sikringstransaktioner		7.199	2.817
Overført resultat		97.908	91.976
Foreslået udbytte		20.000	38.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>159.451</b>	<b>167.113</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	9	67.079	63.173
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>67.079</b>	<b>63.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	10	406.819	453.803
		<b>406.819</b>	<b>453.803</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker og realkreditinstitutter	10	40.577	39.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.723	3.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		207.562	115.342
Anden gæld		1.830	12.900
		<b>257.692</b>	<b>171.473</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>664.511</b>	<b>625.276</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>891.041</b>	<b>855.562</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Note	Aktiekapital	Nettoop- skrivning efter den indre værdi metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>		34.000	301	0	92.806	95.000	222.107
Udloddet udbytte		0	0	0	0	-95.000	-95.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	2.817	0	0	2.817
Overført jf. resultatdisponering		0	19	0	-830	38.000	37.189
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>		<u>34.000</u>	<u>320</u>	<u>2.817</u>	<u>91.976</u>	<u>38.000</u>	<u>167.113</u>
Udloddet udbytte		0	0	0	0	-38.000	-38.000
Regulering, værdi af sikringstransaktioner		0	0	4.382	0	0	4.382
Overført jf. resultatdisponering	15	0	24	0	5.932	20.000	25.956
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>		<u>34.000</u>	<u>344</u>	<u>7.199</u>	<u>97.908</u>	<u>20.000</u>	<u>159.451</u>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

tkr.	2021	2020
Gager og lønninger	5.964	5.117
Pensioner	309	288
Andre omkostninger til social sikring	37	21
	6.310	5.426
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.589	-
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	5	5

Med henvisning til ÅRL §98 B, stk 3 pkt. 1 er vederlag til direktion og bestyrelse for 2020 ikke oplyst.

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

### 2 Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	82	289
	82	289

### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.247	1.244
Øvrige finansielle omkostninger	5.891	6.728
	8.138	7.972

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.319	5.916
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-29	28
Årets regulering af udskudt skat	3.906	4.576
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-4
(- = indtægt)	7.196	10.516

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 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	1.184	999.535	30.851	7.299	1.038.869
Overførsel	0	18.175	2.282	-20.457	0
Tilgang	0	0	2.508	43.992	46.500
Afgang	0	-2.544	-561	0	-3.105
Kostpris 31. december	<u>1.184</u>	<u>1.015.166</u>	<u>35.080</u>	<u>30.834</u>	<u>1.082.264</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	409	212.016	15.099	0	227.524
Årets af- og nedskrivninger	244	11.407	4.271	0	15.922
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	0	-1.071	-381	0	-1.452
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>653</u>	<u>222.352</u>	<u>18.989</u>	<u>0</u>	<u>241.994</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>531</u>	<u>792.814</u>	<u>16.091</u>	<u>30.834</u>	<u>840.270</u>
Afskrives over	<u>4 år</u>	<u>40 år</u>	<u>3-10 år</u>		

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	2021	2020
Kostpris 1. januar	35.500	35.500
Kostpris 31. december	<u>35.500</u>	<u>35.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	320	1.801
Årets resultat	24	19
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	-1.500
Værdireguleringer 31. december	<u>344</u>	<u>320</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>35.844</u>	<u>35.820</u>

Navn	Hjemsted	Stemme og ejer- andel	Nominel aktie- kapital	Egen- kapital ultimo	Resultat før skat	Resultat efter skat
Banemarksvej Ejendomme A/S	Brøndby	100%	600	779	11	8
Kildebrøndevej 56 A/S	Brøndby	100%	500	35.065	21	16
				<u>35.844</u>	<u>32</u>	<u>24</u>

## 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 9 Udskudt skat

tkr.	2021	2020
Udskudt skat 1. januar	63.173	58.601
Regulering vedrørende tidligere år	0	-4
Årets regulering af udskudt skat	3.906	4.576
<b>Udskudt skat 31. december (- = aktiv)</b>	<b>67.079</b>	<b>63.173</b>

Den udskudte skat består primært af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

## 10 Gældsforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	40.577	145.909	260.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.723	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	207.562	0	0
Anden gæld	1.830	0	0
	<b>257.692</b>	<b>145.909</b>	<b>260.910</b>

I gæld til banker og realkreditinstitutter indgår værdi af sikringstransaktioner med 14.194 tkr. pr. 31. december 2021. Restgælden på rentesikringen udgør pr. 31. december 2021 82.245 t.DKK med udløb den 30. december 2028.

## 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har leaset biler. Leasingperioden udløber i 2022-2023, men aftalerne kan til enhver tid opsiges. Leasingforpligtelsen andrager 249 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 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, Holo A/S, CFCO A/S, Shared Mobility A/S, Semler Agro Ejendomme Nord A/S og Semler Agro A/S. Selskabets solidariske hæftelse udgør 0 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Semler Ejendomme A/S er moms-mæssigt fællesregistreret med Semler Holding A/S, Semler Gruppen A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler IT A/S, SMC PI Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Semler Retail A/S, Banemarksvej Ejendomme A/S, Semler Agro Holding A/S, Semler Agro A/S, Semler Agro Ejendomme Nord A/S, CFCO A/S, Connected Cars A/S, Holo A/S, Shared Mobility A/S, SGA A/S og Semler Invest A/S. Disse selskaber hæfter solidarisk for selskabernes momstilsvær, som pr. 31. december 2021 udgør 265,6 mio. kr.

Eksterne husleje-forpligtelser udgør i alt 81,7 mio.kr. Opsigelsesperioden er på op til 7 år.

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

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 433,2 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 792,8 mio. kr. Der er tinglyst pantsætninger udgørende 723,3 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.

## 14 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse og ejerforhold

Semler Gruppen A/S, Park Allé 355, DK-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.

#### Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår.

## 15 Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

tkr.	2021	2020
Foreslået udbytte	20.000	38.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24	19
Overført resultat	5.932	-830
	<u>25.956</u>	<u>37.189</u>