

Semler Ejendomme A/S

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2023.

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 6. februar 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 udadelelser, 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 6. februar 2023

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

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 1. marts 2023.

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Resultat af primær drift	46,5	41,2	55,4	50,2	52,6
Resultat af finansielle poster	-2,1	-8,0	-7,7	22,0	-0,3
Resultat før skat	44,4	33,2	47,7	72,2	52,3
Årets resultat	36,5	26,0	37,2	62,7	42,7
Balance					
Anlægsaktiver	937,6	876,1	847,2	824,1	877,8
Omsætningsaktiver	11,6	14,9	8,4	17,5	10,0
Aktiver i alt (balancesum)	949,2	891,0	855,6	841,6	887,8
Aktiekapital	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Egenkapital	184,7	159,4	167,1	222,1	210,5
Hensatte forpligtelser	72,7	67,1	63,2	58,6	54,0
Langfristede gældsforpligtelser	359,0	406,8	453,8	498,3	522,8
Kortfristede gældsforpligtelser	332,8	257,7	171,5	62,6	100,5
Investeringer					
Investering i materielle anlægsaktiver	116,5	46,5	39,3	14,3	12,9
Nøgletal					
Afkastgrad	5,1%	4,7%	6,5%	5,8%	5,7%
Likviditetsgrad	3,5%	5,8%	4,9%	28,0%	10,0%
Soliditetsgrad	19,5%	17,9%	19,5%	26,4%	23,7%
Egenkapitalforrentning	21,2%	15,9%	19,1%	29,0%	18,2%
Personale					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	8	5	5	0	0

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 2022 væsentligst realiseret tilgange vedrørende den fortsatte ombygning af Semler koncernens domicil på Park Allé 355 samt tilkøb af nye ejendomme beliggende i Gladsaxe og Odense.

Ledelsens forventninger til årets resultat for 2022 på 30-35 mio. kr. blev indfriet som følge af salget af datterselskabet Kildebrøndvej 56 A/S, og det på trods af en stigning i antal ansatte, stigende renteniveau samt øgede afskrivninger i forbindelse med ombygning på Park Allé 355 og tilkøb af nye ejendomme. Der er derudover ikke indtruffet særlige forhold omkring udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 36,5 mio. kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Ledelsens forventning til årets resultat for 2023 er et overskud på 25 - 30 mio. kr.

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 finansiell 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

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 driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.....	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.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 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 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 acontoskatte.

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 nettorealisationseværdi. Såfremt opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til kapitalværdi.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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	2022	2021
Bruttofortjeneste		74.201	65.069
Personaleomkostninger	1	-7.700	-6.310
Af- og nedskrivninger	5	-18.819	-15.922
Andre driftsomkostninger		-1.141	-1.653
Resultat af primær drift		46.541	41.184
Resultat efter skat i dattervirksomheder	6	8.070	24
Finansielle indtægter	2	118	82
Finansielle omkostninger	3	-10.321	-8.138
Resultat før skat		44.408	33.152
Skat af årets resultat	4	-7.912	-7.196
Årets resultat		<u>36.496</u>	<u>25.956</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2022	2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	5		
Indretning af lejede lokaler		33.783	531
Grunde og bygninger		868.241	792.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.201	16.091
Materielle anlæg under opførelse		17.546	30.834
		936.771	840.270
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	829	35.844
		829	35.844
Anlægsaktiver i alt		937.600	876.114
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77	127
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		439	5.465
Selskabsskat		3.040	1.145
Andre tilgodehavender		1.914	2.608
Periodeafgrænsningsposter		606	111
		6.076	9.456
Likvide beholdninger	7	5.489	5.471
Omsætningsaktiver i alt		11.565	14.927
AKTIVER I ALT		949.165	891.041

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	8	34.000	34.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		329	344
Reserve for sikringstransaktioner		15.938	7.199
Overført resultat		94.419	97.908
Foreslået udbytte		40.000	20.000
Egenkapital i alt		184.686	159.451
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	9	72.696	67.079
Hensatte forpligtelser i alt		72.696	67.079
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	10	358.960	406.819
		358.960	406.819
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker og realkreditinstitutter	10	37.842	40.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.508	7.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		286.408	207.562
Anden gæld		2.065	1.830
		332.823	257.692
Gældsforpligtelser i alt		691.783	664.511
PASSIVER I ALT		949.165	891.041
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
Egenkapital 1. januar 2021		34.000	320	2.817	91.976	38.000	167.113
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		0	24	0	5.932	20.000	25.956
Egenkapital 1. januar 2022		<u>34.000</u>	<u>344</u>	<u>7.199</u>	<u>97.908</u>	<u>20.000</u>	<u>159.451</u>
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	15	0	-15	0	-3.489	40.000	36.496
Egenkapital 31. december 2022		<u>34.000</u>	<u>329</u>	<u>15.938</u>	<u>94.419</u>	<u>40.000</u>	<u>184.686</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Personaleomkostninger

tkr.	2022	2021
Gager og lønninger	7.200	5.964
Pensioner	441	309
Andre omkostninger til social sikring	59	37
	<u>7.700</u>	<u>6.310</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>2.496</u>	<u>2.589</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>8</u>	<u>5</u>

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

2 Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	118	82
	<u>118</u>	<u>82</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.179	2.247
Øvrige finansielle omkostninger	7.142	5.891
	<u>10.321</u>	<u>8.138</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.295	3.319
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	-29
Årets regulering af udskudt skat	5.617	3.906
(- = indtægt)	<u>7.912</u>	<u>7.196</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

5 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlæg under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	1.184	1.015.166	35.080	30.834	1.082.264
Overførsel	0	28.617	1.874	-30.491	0
Tilgang	34.616	60.370	4.271	17.203	116.460
Afgang	0	-1.827	-346	0	-2.173
Kostpris 31. december	<u>35.800</u>	<u>1.102.326</u>	<u>40.879</u>	<u>17.546</u>	<u>1.196.551</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	653	222.352	18.989	0	241.994
Årets af- og nedskrivninger	1.364	12.465	4.990	0	18.819
Tilbageførte afskrivninger vedr. afgang	0	-732	-301	0	-1.033
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.017</u>	<u>234.085</u>	<u>23.678</u>	<u>0</u>	<u>259.780</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>33.783</u></u>	<u><u>868.241</u></u>	<u><u>17.201</u></u>	<u><u>17.546</u></u>	<u><u>936.771</u></u>
Afskrives over	<u><u>4 år</u></u>	<u><u>40 år</u></u>	<u><u>3-10 år</u></u>		

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2022	2021
Kostpris 1. januar	35.500	35.500
Årets afgang	-35.000	0
Kostpris 31. december	<u>500</u>	<u>35.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	344	320
Årets resultat	60	24
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-2.060	0
Tilbageførte værdireguleringer vedr. afgang	1.985	0
Værdireguleringer 31. december	<u>329</u>	<u>344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>829</u></u>	<u><u>35.844</u></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	829	64	50
Kildebrøndevej 56 A/S	-	-	-	0	10	10
				<u>829</u>	<u>74</u>	<u>60</u>

Selskabet Kildebrøndevej 56 A/S er solgt pr. 23. maj 2022.

7 Likvide beholdninger

Til sikkerhed for sikringstransaktioner indgået af Semler Ejendomme A/S er der deponeret 5.485 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

tkr.	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	67.079	63.173
Årets regulering af udskudt skat	5.617	3.906
Udskudt skat 31. december (- = aktiv)	72.696	67.079

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.

10 Gældsforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Banker og realkreditinstitutter	37.842	154.731	204.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.508	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	286.408	0	0
Anden gæld	2.065	0	0
	332.823	154.731	204.229

I gæld til banker og realkreditinstitutter indgår værdi af sikringstransaktioner med 2.990 tkr. pr. 31. december 2022. Restgælden på rentesikringen udgør pr. 31. december 2022 72.195 tkr. med udløb den 30. december 2028.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har leaset biler. Leasingperioden udløber i 2023, men aftalerne kan til enhver tid opsiges. Leasingforpligtelsen andrager 255 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 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, Connected Cars A/S, Holo A/S, CFCO A/S, Shared Mobility A/S, RTT Radiotelefonteknik Herlev A/S, Ejendommen T4 ApS, Semler Agro Ejendomme Nord A/S og Semler Agro A/S. Selskabets solidariske hæftelse udgør 0 mio. kr. pr. 31. december 2022.

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, Banemarksvej Ejendomme A/S, SMC PI Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Semler Mobility Retail 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 momstilsvar, som pr. 31. december 2022 udgør 379,7 mio. kr.

Eksterne husleje-forpligtelser udgør i alt 64,8 mio. kr. Opsigelsesperioden er på op til 6 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 393,8 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 841,4 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.	2022	2021
Foreslået udbytte	40.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-15	24
Overført resultat	-3.489	5.932
	<u>36.496</u>	<u>25.956</u>