

Semler Agro Ejendomme Nord 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
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Semler Agro Ejendomme Nord 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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:

Lars Beck
adm. direktør

Bestyrelse:

Ulrik Drejsig
formand

Tina Moltke-Leth
næstformand

Lars Beck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Semler Agro Ejendomme Nord 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 Agro Ejendomme Nord 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 revisors 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 Agro Ejendomme Nord A/S
Park Allé 355
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00
Hjemmeside: www.semaler.dk

CVR-nr.: 29 92 66 11
Hjemsted: Brøndby

Bestyrelse

Ulrik Drejsig (formand)
Tina Moltke-Leth (næstformand)
Lars Beck

Direktion

Lars Beck, adm. direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. marts 2023.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 786 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Semler Agro Ejendomme Nord A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Koncernregnskabet

Semler Agro Ejendomme Nord A/S indgår i koncernregnskabet for Semler Holding A/S, Park Allé 355, 2605 Brøndby.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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 ejendom, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. samt til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

Bygninger.....	40 år
----------------	-------

Scrapværdi på bygninger vurderes til 50 % af anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Egenkapital - 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".

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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 koncern-interne 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste af udlejningsejendomme		1.225	1.081
Af- og nedskrivninger	3	-184	-169
Resultat af primær drift		1.041	912
Finansielle omkostninger	1	-166	-149
Resultat før skat		875	763
Skat af årets resultat	2	-89	-95
Årets resultat		<u>786</u>	<u>668</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000	0
Overført resultat	<u>-1.214</u>	<u>668</u>
	<u>786</u>	<u>668</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2022	2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		16.397	16.581
		<u>16.397</u>	<u>16.581</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.397</u>	<u>16.581</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	4	600	600
Overført resultat		940	2.154
Foreslået udbytte		2.000	0
Egenkapital i alt		<u>3.540</u>	<u>2.754</u>
Udskudt skat	5	182	93
Hensatte forpligtelser i alt		<u>182</u>	<u>93</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.655	13.719
Anden gæld		20	15
		<u>12.675</u>	<u>13.734</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.675</u>	<u>13.734</u>
PASSIVER I ALT		<u>16.397</u>	<u>16.581</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	600	1.486	0	2.086
Overført jf. resultatdisponering	0	668	0	668
Egenkapital pr. 1. januar 2022	600	2.154	0	2.754
Overført jf. resultatdisponering	0	-1.214	2.000	786
Egenkapital pr. 31. december 2022	600	940	2.000	3.540

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Finansielle omkostninger

tkr.	2022	2021
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	165	148
Øvrige finansielle omkostninger	1	1
	<u>166</u>	<u>149</u>

2 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	89	92
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	3
(- = indtægt)	<u>89</u>	<u>95</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	16.750
Kostpris 31. december	<u>16.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	169
Årets af- og nedskrivninger	184
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>353</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.397</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

4 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 600 aktier á nominelt 1.000 kr.

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

5 Udskudt skat

tkr.	2022	2021
Udskudt skat primo	93	-2
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	3
Årets regulering af udskudt skat	89	92
Udskudt skat 31. december (- = aktiv)	182	93

6 Gældsforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.655	0	0
Anden gæld	20	0	0
	12.675	0	0

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Semler Gruppen A/S har indgået Cash Pool aftale med Danske Bank for selskaberne Semler Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler 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 Agro Ejendomme Nord A/S er momsmæssigt fællesregistreret med Semler Holding A/S, Semler Gruppen A/S, Skandinavisk Motor Co. A/S, Semler IT A/S, Banemarksvej Ejendomme A/S, SMC PI Holding A/S, Skandinavisk Motor Co. Premium Import A/S, Semler Mobility Retail A/S, Semler Agro Holding A/S, Semler Agro A/S, CFCO A/S, Semler Ejendomme 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.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet virksomhedspant på 11,5 mio. kr. over for Danske Bank A/S.

9 Ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Semler Agro Holding A/S, 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, som ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Agro Holding A/S.