

Semler Agro Ejendomme Øst A/S

Årsrapport 2023

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

Anne-Marie Sannemand Lund Kristensen
dirigent

CVR-nr. 36 44 68 46
Park Allé 355, 2605 Brøndby

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Semler Agro Ejendomme Øst 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 5. februar 2024

Direktion:

Jørgen Bjerregaard
adm. direktør

Bestyrelse:

Ulrik Drejsig
formand

Tina Moltke-Leth
næstformand

Claus Bjerring Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Semler Agro Ejendomme Øst A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Semler Agro Ejendomme Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 5. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Philip Olsen
statsautoriseret revisor
mne49060

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Semler Agro Ejendomme Øst A/S
Park Allé 355
2605 Brøndby

Telefon: 43 28 82 00
Hjemmeside: www.sem勒.dk

CVR-nr.: 36 44 68 46
Hjemsted: Brøndby

Bestyrelse

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

Direktion

Jørgen Bjerregaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. februar 2024.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i årets løb været en lavere aktivitet i selskabet grundet ombygning af ejendommen. Derudover har der ikke indtruffet særlige forhold omkring udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Kapitalberedskab

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring.

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

Årets resultat

Selskabet realiserede et underskud på 455 tkr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		290	528
Af- og nedskrivninger	6	-210	-210
Resultat af primær drift		80	318
Finansielle indtægter	3	6	0
Finansielle omkostninger	4	-669	-254
Resultat før skat		-583	64
Skat af årets resultat	5	128	-14
Årets resultat		<u>-455</u>	<u>50</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-455</u>	<u>50</u>
		<u>-455</u>	<u>50</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2023	2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	6		
Grunde og bygninger		19.614	19.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		389	442
Materielle anlægsaktiver under udførelse		2.726	0
		<u>22.729</u>	<u>20.213</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.729</u>	<u>20.213</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20	61
		<u>20</u>	<u>61</u>
Likvide beholdninger		111	1.006
Omsætningsaktiver i alt		<u>131</u>	<u>1.067</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.860</u>	<u>21.280</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	7	600	600
Overført resultat		-226	229
Egenkapital i alt		<u>374</u>	<u>829</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	8	356	249
Hensatte forpligtelser i alt		<u>356</u>	<u>249</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
	9		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.066	20.127
Selskabsskat		22	25
Anden gæld		32	35
		<u>22.130</u>	<u>20.202</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.130</u>	<u>20.202</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.860</u>	<u>21.280</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Ejerforhold	11		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

tkr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	600	179	779
Overført jf. resultatdisponering	0	50	50
Egenkapital 1. januar 2023	600	229	829
Overført jf. resultatdisponering	0	-455	-455
Egenkapital 31. december 2023	600	-226	374

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

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

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:

Bygninger.....	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år

Scrapværdien på de materielle anlægsaktiver revurderes årligt, og er for bygninger uændret vurderet til 60% 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

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 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

2 Kapitalberedskab

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

3 Finansielle indtægter

tkr.	2023	2022
Øvrige finansielle indtægter	6	0
	6	0

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	667	251
Øvrige finansielle omkostninger	2	3
	669	254

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-235	-99
Årets regulering af udskudt skat	107	113
(- = indtægt)	-128	14

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	20.032	530	0	20.562
Tilgang	0	0	2.726	2.726
Kostpris 31. december	20.032	530	2.726	23.288
Af- og nedskrivninger 1. januar	261	88	0	349
Årets af- og nedskrivninger	157	53	0	210
Af- og nedskrivninger 31. december	418	141	0	559
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.614	389	2.726	22.729
Afskrives over	40 år	10 år		

7 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

8 Udskudt skat

	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	249	136
Regulering af udskudt skat	107	113
Udskudt skat 31. december (- = aktiv)	356	249

9 Gældforpligtelser

	Inden 1 år	1-5 år	Efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.066	0	0
Selskabsskat	22	0	0
Anden gæld	32	0	0
	22.130	0	0

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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

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

11 Ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Hovedaktionær

Selskabet indgår for største og mindste koncernregnskab i koncernrapporten for det ultimative moderselskab Semler Holding A/S, der ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Gruppen A/S, som ejer 100% af aktiekapitalen i Semler Ejendomme A/S.