

## **System Estate A/S**

Rosensgade 12  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27169732

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Per Sorvad Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

System Estate A/S  
Rosengade 12  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27169732

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Bestyrelse

Carsten Led-Jensen, formand  
Per Sorvad Christensen  
Jørgen Peter Danielsen

### Direktion

Jørgen Peter Danielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for System Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2019

### Direktion

Jørgen Peter Danielsen

### Bestyrelse

Carsten Led-Jensen  
formand

Per Sorvad Christensen

Jørgen Peter Danielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i System Estate A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for System Estate A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 28.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017/18 udgør et overskud, hvilket vurderes tilfredsstillende.

Ledelsen forventer det kommende år et overskud på 5 – 10 mio. kr. efter skat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.224.197</b>	<b>1.766.452</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(2.300.322)</u>	<u>(2.249.941)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(76.125)</b>	<b>(483.489)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		16.969.245	6.681.029
Andre finansielle indtægter	2	261.350	417.359
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(708.580)</u>	<u>(750.794)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.445.890</b>	<b>5.864.105</b>
Skat af årets resultat	4	<u>115.223</u>	<u>178.036</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>16.561.113</u></b>	<b><u>6.042.141</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>16.561.113</u>	<u>6.042.141</u>
		<b><u>16.561.113</u></b>	<b><u>6.042.141</u></b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
Grunde og bygninger		51.027.956	52.173.066
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		78.635	120.502
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>51.106.591</b>	<b>52.293.568</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		30.316.328	46.618.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>30.316.328</b>	<b>46.618.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.422.919</b>	<b>98.911.568</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.013
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.779.017	6.171.322
Udskudt skat		201.000	172.000
Andre tilgodehavender		257.726	1.665.233
Tilgodehavende selskabsskat		284.259	359.775
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.522.002</b>	<b>8.370.343</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.367.545</b>	<b>1.634.994</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.889.547</b>	<b>10.005.337</b>
<b>Aktiver</b>		<b>106.312.466</b>	<b>108.916.905</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		<u>42.770.935</u>	<u>26.209.822</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>43.280.935</u></b>	<b><u>26.719.822</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.925.334</u>	<u>24.435.667</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>23.925.334</u></b>	<b><u>24.435.667</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	510.015	498.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	479.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.545	68.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.697.703	55.897.414
Anden gæld		<u>839.934</u>	<u>816.808</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.106.197</u></b>	<b><u>57.761.416</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>63.031.531</u></b>	<b><u>82.197.083</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>106.312.466</u></b>	<b><u>108.916.905</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	510.000	26.209.822	26.719.822
Årets resultat	0	16.561.113	16.561.113
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>42.770.935</b>	<b>43.280.935</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.300.322	2.249.941
	<b>2.300.322</b>	<b>2.249.941</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	222.407	348.744
Øvrige finansielle indtægter	38.943	68.615
	<b>261.350</b>	<b>417.359</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	518.466	516.209
Renteomkostninger i øvrigt	190.114	234.585
	<b>708.580</b>	<b>750.794</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(86.223)	(198.036)
Ændring af udskudt skat	(29.000)	20.000
	<b>(115.223)</b>	<b>(178.036)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>		
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	65.293.812	167.463		
Tilgange	<u>1.113.345</u>	<u>0</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>66.407.157</u></b>	<b><u>167.463</u></b>		
Af- og nedskrivninger primo	(13.120.746)	(46.961)		
Årets afskrivninger	<u>(2.258.455)</u>	<u>(41.867)</u>		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(15.379.201)</u></b>	<b><u>(88.828)</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>51.027.956</u></b>	<b><u>78.635</u></b>		
		<b>Kapital- andele i associered e virk- somheder kr.</b>		
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		46.618.000		
Tilgange		11.198.328		
Afgange		<u>(27.500.000)</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>30.316.328</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>30.316.328</u></b>		
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	510.015	498.438	23.925.334	21.893.369
	<u>510.015</u>	<u>498.438</u>	<u>23.925.334</u>	<u>21.893.369</u>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Danielsen som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.643 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret prorata selvskyldnerkaution for Kolding Retail Holding ApS og for Kolding Retail A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.