



System Estate A/S

Rosensgade 12
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27169732

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.03.2023

Per Sorvad Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

System Estate A/S

Rosensgade 12

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27169732

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Carsten Led-Jensen, formand

Per Sorvad Christensen

Jørgen Peter Danielsen

Direktion

Jørgen Peter Danielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.03.2023

Direktion

Jørgen Peter Danielsen

direktør

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 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 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.

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 28.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Jonas Thøstesen Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2021/22 udgør et overskud på 15.713 t.kr, hvilket vurderes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.948.831	1.736.198
Af- og nedskrivninger	1	17.360.836	(2.554.850)
Driftsresultat		19.309.667	(818.652)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.032.070	14.252.554
Andre finansielle indtægter	2	127.323	28.082
Andre finansielle omkostninger	3	(528.189)	(387.220)
Resultat før skat		19.940.871	13.074.764
Skat af årets resultat	4	(4.228.222)	245.000
Årets resultat		15.712.649	13.319.764
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.712.649	13.319.764
Resultatdisponering		15.712.649	13.319.764

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		86.167.367	98.928.454
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		667.515	219.695
Materielle aktiver	5	86.834.882	99.148.149
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.000	30.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.301.547	16.288.678
Finansielle aktiver	6	11.331.547	16.318.678
Anlægsaktiver		98.166.429	115.466.827
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.146.104	2.603.248
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.114.243	10.300.601
Udskudt skat		1.578.000	702.000
Andre tilgodehavender		409.737	63.981
Periodeafgrænsningsposter		87.000	111.861
Tilgodehavender		25.485.084	13.781.691
Likvide beholdninger		3.271.978	352.699
Omsætningsaktiver		28.757.062	14.134.390
Aktiver		126.923.491	129.601.217

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		70.971.604	55.258.955
Egenkapital		71.481.604	55.768.955
Gæld til realkreditinstitutter		21.889.284	22.356.774
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.889.284	22.356.774
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	483.534	523.221
Deposita		512.447	928.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		694.607	351.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.203.776	48.509.454
Gæld til associerede virksomheder		0	1.000.000
Skyldig skat		4.588.355	0
Anden gæld		69.884	162.587
Kortfristede gældsforpligtelser		33.552.603	51.475.488
Gældsforpligtelser		55.441.887	73.832.262
Passiver		126.923.491	129.601.217
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	55.258.955	55.768.955
Årets resultat	0	15.712.649	15.712.649
Egenkapital ultimo	510.000	70.971.604	71.481.604

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	3.030.314	2.554.850
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(20.391.150)	0
	(17.360.836)	2.554.850

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.401	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	93.454	0
Øvrige finansielle indtægter	4.468	28.082
	127.323	28.082

3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	397.055	289.378
Renteomkostninger i øvrigt	131.134	97.842
	528.189	387.220

4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.588.355	0
Ændring af udskudt skat	(465.819)	(245.000)
Regulering vedrørende tidligere år	105.686	0
	4.228.222	(245.000)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	121.520.416	403.963
Tilgange	637.169	588.728
Afgange	(20.364.500)	0
Kostpris ultimo	101.793.085	992.691
Af- og nedskrivninger primo	(22.591.962)	(184.268)
Årets afskrivninger	(2.889.406)	(140.908)
Tilbageførsel ved afgang	9.855.650	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.625.718)	(325.176)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.167.367	667.515

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	30.000	31.830.673
Afgange	0	(25.085)
Kostpris ultimo	30.000	31.805.588
Nedskrivninger primo	0	(15.541.995)
Årets nedskrivninger	0	(4.962.046)
Nedskrivninger ultimo	0	(20.504.041)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.000	11.301.547

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	483.534	523.221	21.889.284	17.808.885
	483.534	523.221	21.889.284	17.808.885

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Danielsen ApS som administrationsselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 78.110 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i form af tilbagetrædelseserklæring på 10.900 t.kr. af tilgodehavendet hos den associerede virksomhed, Skæring Skolevej 199 A/S, i forhold til den associerede virksomheds mellemværende overfor Danske Bank.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

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 mv.

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).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Investeringsjendomme: 25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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