Deloitte.



System Estate A/S

Rosensgade 12
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27169732

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2025

Per Sorvad Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

System Estate A/S
Rosensgade 12
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27169732
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

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 01.10.2023 - 30.09.2024 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.04.2025

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 01.10.2023 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 08.04.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**2.505.815**	**2.459.413**
Af- og nedskrivninger	1	(3.035.227)	(2.850.067)
Driftsresultat		**(529.412)**	**(390.654)**
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(1.110.027)	1.943.693
Andre finansielle indtægter	2	1.313.725	719.242
Andre finansielle omkostninger	3	(3.289.116)	(2.174.441)
Resultat før skat		**(3.614.830)**	**97.840**
Skat af årets resultat	4	(1.198.123)	(347.864)
Årets resultat		**(4.812.953)**	**(250.024)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.812.953)	(250.024)
Resultatdisponering		**(4.812.953)**	**(250.024)**

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		86.726.729	89.367.625
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		343.896	561.649
Materielle aktiver	5	**87.070.625**	**89.929.274**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.000	30.000
Kapitalandele i kapitalinteresser		7.587.613	12.805.240
Finansielle aktiver	6	**7.617.613**	**12.835.240**
Anlægsaktiver		**94.688.238**	**102.764.514**
Aktiver bestemt for salg		3.700.000	0
Varebeholdninger		**3.700.000**	**0**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.000	230.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.715.664	10.198.600
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		17.809.823	17.644.833
Udskudt skat		1.290.118	1.124.000
Andre tilgodehavender		21.000	239.924
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		397.531	106.136
Periodeafgrænsningsposter		90.000	113.000
Tilgodehavender		**31.554.136**	**29.656.493**
Omsætningsaktiver		**35.254.136**	**29.656.493**
Aktiver		**129.942.374**	**132.421.007**

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		65.908.627	70.721.580
Egenkapital		**66.418.627**	**71.231.580**
Gæld til realkreditinstitutter		20.260.570	21.149.477
Langfristede gældsforpligtelser	7	**20.260.570**	**21.149.477**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	880.737	797.569
Bankgæld		1.274.791	1.470.490
Deposita		450.057	443.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		981.211	670.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.602.341	32.053.128
Skyldig skat		0	4.588.355
Anden gæld		74.040	16.136
Kortfristede gældsforpligtelser		**43.263.177**	**40.039.950**
Gældsforpligtelser		**63.523.747**	**61.189.427**
Passiver		**129.942.374**	**132.421.007**
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	70.721.580	71.231.580
Årets resultat	0	(4.812.953)	(4.812.953)
Egenkapital ultimo	**510.000**	**65.908.627**	**66.418.627**

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	3.035.227	2.850.067
	3.035.227	**2.850.067**

2 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	560.120	349.051
Finansielle indtægter fra kapitalinteresser	753.605	370.191
	1.313.725	**719.242**

3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.305.222	1.449.353
Renteomkostninger i øvrigt	983.894	725.088
	3.289.116	**2.174.441**

4 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Ændring af udskudt skat	(166.118)	454.000
Regulering vedrørende tidligere år	1.655.636	0
Refusion i sambeskatning	(291.395)	(106.136)
	1.198.123	**347.864**

5 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	107.477.331	1.119.565
Tilgange	156.305	20.273
Kostpris ultimo	**107.633.636**	**1.139.838**
Af- og nedskrivninger primo	(18.109.706)	(557.916)
Årets afskrivninger	(2.797.201)	(238.026)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(20.906.907)**	**(795.942)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**86.726.729**	**343.896**

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i kapital-interesser kr.
Kostpris primo	30.000	30.835.000
Kostpris ultimo	**30.000**	**30.835.000**
Nedskrivninger primo	0	(18.029.760)
Årets nedskrivninger	0	(5.217.627)
Nedskrivninger ultimo	**0**	**(23.247.387)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**30.000**	**7.587.613**

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S	Aarhus	A/S	40,00
Omega 3 Erhverv A/S	Aarhus	A/S	37,50
Saltholmsgade Holding A/S	Aarhus	A/S	34,20
Kolding Retail Holding ApS	Aarhus	ApS	20,00

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	880.737	797.569	20.260.570	16.451.524
	880.737	**797.569**	**20.260.570**	**16.451.524**

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 79.372 (81.948 t.kr. i 2022/23)

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.

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, andre driftsindtægter 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, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

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.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles 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:

Investeringsejendomme: 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 kapitalinteresser
Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver bestemt for salg
Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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

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.