



## System Estate A/S

Rosensgade 12  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27169732

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2022

---

**Per Sorvad Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

System Estate A/S

Rosensgade 12

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27169732

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## 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 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2022

## 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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 28.02.2022

### 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 2020/21 udgør et overskud på 13.320 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.736.198</b>	<b>1.330.807</b>
Af- og nedskrivninger	1	(2.554.850)	(2.374.250)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(818.652)</b>	<b>(1.043.443)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		14.252.554	392.013
Andre finansielle indtægter	2	28.082	0
Andre finansielle omkostninger	3	(387.220)	(504.453)
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.074.764</b>	<b>(1.155.883)</b>
Skat af årets resultat	4	245.000	340.000
<b>Årets resultat</b>		<b>13.319.764</b>	<b>(815.883)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.319.764	(815.883)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>13.319.764</b>	<b>(815.883)</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		98.928.454	48.599.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		219.695	13.641
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>99.148.149</b>	<b>48.613.130</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.000	30.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		16.288.678	28.816.328
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>16.318.678</b>	<b>28.846.328</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>115.466.827</b>	<b>77.459.458</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	117.690
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.603.248	126.354
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.300.601	7.968.971
Udskudt skat		702.000	457.000
Andre tilgodehavender		63.981	302.839
Tilgodehavende skat		0	248.000
Periodeafgrænsningsposter		111.861	31.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.781.691</b>	<b>9.252.254</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>352.699</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.134.390</b>	<b>9.252.254</b>
<b>Aktiver</b>		<b>129.601.217</b>	<b>86.711.712</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		55.258.955	41.939.191
<b>Egenkapital</b>		<b>55.768.955</b>	<b>42.449.191</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.356.774	22.881.243
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>22.356.774</b>	<b>22.881.243</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	523.221	512.633
Bankgæld		0	5.034.838
Deposita		928.249	864.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		351.977	205.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.509.454	14.618.895
Gæld til associerede virksomheder		1.000.000	0
Skyldig skat		0	130.581
Anden gæld		162.587	13.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.475.488</b>	<b>21.381.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.832.262</b>	<b>44.262.521</b>
<b>Passiver</b>		<b>129.601.217</b>	<b>86.711.712</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	41.939.191	42.449.191
Årets resultat	0	13.319.764	13.319.764
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>55.258.955</b>	<b>55.768.955</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.554.850	2.374.250
	<b>2.554.850</b>	<b>2.374.250</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Øvrige finansielle indtægter	28.082	0
	<b>28.082</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	289.378	153.470
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	225.981
Renteomkostninger i øvrigt	97.842	125.002
	<b>387.220</b>	<b>504.453</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	0	(248.000)
Ændring af udskudt skat	(245.000)	(92.000)
	<b>(245.000)</b>	<b>(340.000)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	68.667.047	167.463
Tilgange	52.853.369	236.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>121.520.416</b>	<b>403.963</b>
Af- og nedskrivninger primo	(20.067.558)	(153.822)
Årets afskrivninger	(2.524.404)	(30.446)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(22.591.962)</b>	<b>(184.268)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>98.928.454</b>	<b>219.695</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	30.000	28.816.328
Tilgange	0	3.313.423
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.000</b>	<b>32.129.751</b>
Årets nedskrivninger	0	(15.841.073)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(15.841.073)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.000</b>	<b>16.288.678</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	523.221	512.633	22.356.774	18.222.815
	<b>523.221</b>	<b>512.633</b>	<b>22.356.774</b>	<b>18.222.815</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Danielsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 79.972 t.kr.

# 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 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:

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.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **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 nominal værdi.