

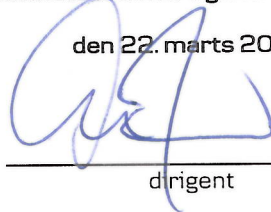
# ERDA I P/S

CVR-nr. 36692774  
Banegårdspladsen 14  
8000 Aarhus C

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. marts 2018



\_\_\_\_\_  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskab**

ERDA I P/S  
Banegårdspladsen 14  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 69 27 74  
Hjemsted: Aarhus

### **Bestyrelse**

Robert Nellemann, formand  
Ole Fabricius  
Ole Møller-Ernst Jensen  
Dina Ahuva Evar Berthelsen

### **Direktion**

Dina Ahuva Evar Berthelsen  
Jan Aage Rasmussen

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturlig hertil knyttet virksomhed.

Selskabet ejer og driver ejendomsprojektet Søren Frichs Vej i Aarhus.

### Årets resultat

Resultatet for 2017 udgør 106.834 t. kr. mod -113 t. kr. året før. Årets resultat er primært drevet af en urealiseret værdiopskrivning af ejendommen på 106.896 t.kr.

Det samlede projekt er i 2017 steget med 252.643 t.kr. til 357.917 t.kr. pr 31. december 2017.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

### Forventninger til 2018

Projektet tages i brug i 2. kvartal 2018 og forventes fuldt udlejet i løbet af 2018, hvorfor der forventes et positivt resultat, som dog vil være mindre end i 2017, men stadig på et tilfredsstillende niveau.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for ERDA I P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2018

**Direktion**



Dina Ahuva Evar Berthelsen



Jan Aage Rasmussen

**Bestyrelse**



Robert Nellemann

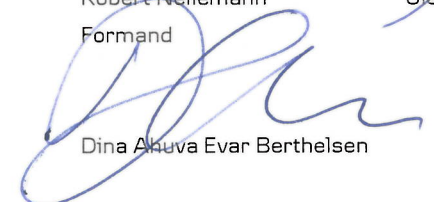


Ole Fabricius



Ole Møller-Ernst Jensen

Formand



Dina Ahuva Evar Berthelsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i ERDA I P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ERDA I P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

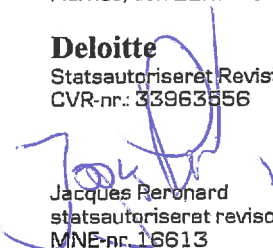
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 22. marts 2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - ERDA I P/S

1. januar - 31. december

Note	t. Kr.	2017	2016
2	Andre eksterne omkostninger	-45	-98
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	106.896	0
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>106.851</b>	<b>-98</b>
3	Finansielle omkostninger	-17	-15
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>106.834</b>	<b>-113</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>106.834</b>	<b>-113</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Overført resultat	106.834	-113
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>106.834</b>	<b>-113</b>



# Balance - ERDA IP/S

31. december

Note	t. Kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsjendomme under opførelse	357.917	105.274
	I alt	357.917	105.274
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>357.917</b>	<b>105.274</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	314	0
	I alt	314	0
	Likvide beholdninger	956	7.983
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.270</b>	<b>7.983</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>359.187</b>	<b>113.257</b>
	<b>PASSIVER</b>		
5	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	106.656	-178
	I alt	107.156	322
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>107.156</b>	<b>322</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Ansvarlig lånekapital	251.991	105.799
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>251.991</b>	<b>105.799</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.054
	Anden gæld	40	82
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>40</b>	<b>7.136</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>252.031</b>	<b>112.935</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>359.187</b>	<b>113.257</b>
6	Eventualforpligtelser		

# Noter

## ERDA I P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt udvalgte bestemmelser fra regnskabsklasse C. Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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

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

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

##### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer, samt garantipræmie til ERDA I Komplementarselskab ApS.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af ejendommen baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Værdireguleringen af investeringsejendommen Søren Frichs Vej er værdireguleret i henhold til forventet salgspris reduceret med de omkostninger, som stadig udestår i henhold til projektpåen.

##### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Andre finansielle forpligtelser

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

##### Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldige omkostninger mv.

## Noter - ERDA I P/S

---

Note t. Kr.	2017	2016
-------------	------	------

---

- 2 **Andre eksterne omkostninger**  
Andre eksterne omkostninger består af administrationsomkostninger, bankgebyrer og revisionsomkostninger.
- Der er ingen ansatte i selskabet
- Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlæg fra selskabet

## Noter - ERDA IP/S

Note	t. Kr.	2017	2016
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Garantipræmie	.5	-8
	Andre renteudgifter mv.	-12	-7
	<b>I alt</b>	<b>-17</b>	<b>-15</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme under opførelse</b>		
	Kostpris primo	105.274	54.147
	Tilgang	145.747	51.127
	Kostpris ultimo	251.021	105.274
	Årets værdireguleringer	106.896	0
	Værdireguleringer ultimo	106.896	0
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>357.917</b>	<b>105.274</b>
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Egenkapital primo	322	435
	Årets resultat	106.834	-113
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>107.156</b>	<b>322</b>
	Selskabskapital primo	500	500
	<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
	Overført resultat primo	-178	-65
	Overført, jf. resultatdisponering	106.834	-113
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>106.656</b>	<b>-178</b>
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet har ikke eventualforpligtelser.		