

# ERDA I P/S

CVR-nr. 36692774  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. januar 2021

---

dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

### **Virksomhed**

ERDA I P/S  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

CVR-nr.: 36 69 27 74

Hjemsted: København

### **Bestyrelse**

Jesper Mølskov Høybye  
Poul Kobberup  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

### **Direktion**

Michael Nielsen

### **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 udlejningsejendommen Søren Frichs Vej i Aarhus.

### Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør -14.706 t.kr. mod -71.204 t.kr. året før.

### Begivenheder efter balancedagen

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

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

### Forventninger til 2021

Selskabet forventer i 2021 et positivt resultat på omkring 12 mio. kr. eksklusiv eventuel værdiregulering.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2021

## Direktion

Michael Nielsen

## Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital ejeren i ERDA I P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ERDA I P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 REVISIONSPÅTEGNING - 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.

København, den 20. januar 2021

### **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.	2020	2019
	Nettoomsætning	16.501	15.230
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.934	-5.520
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>11.567</b>	<b>9.710</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-53	-53
4	Dagsværdiregulering investeringsejendom	-14.874	-31.120
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-3.360</b>	<b>-21.463</b>
3	Finansielle omkostninger	-11.346	-49.741
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-14.706</b>	<b>-71.204</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-14.706</b>	<b>-71.204</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	-14.706	-71.204
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-14.706</b>	<b>-71.204</b>



# Balance - ERDA I P/S

31. december

Note	T.Kr.	2020	2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendom	367.244	381.740
	I alt	367.244	381.740
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>367.244</b>	<b>381.740</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	16.148	5.557
	Andre tilgodehavender	75	53
	I alt	16.223	5.610
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.223</b>	<b>5.610</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>383.467</b>	<b>387.350</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Virksomhedskapital	500	500
	Overført resultat	26.022	40.728
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.522</b>	<b>41.228</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Ansvarlig lånekapital	351.558	340.218
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>351.558</b>	<b>340.218</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Anden gæld	5.387	5.904
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.387</b>	<b>5.904</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>356.945</b>	<b>346.122</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>383.467</b>	<b>387.350</b>
5	Eventualforpligtelser		

# Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Virksomheds kapital	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>500</b>	<b>111.932</b>	<b>112.432</b>
Årets overskud	-	-71.204	-71.204
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500</b>	<b>40.728</b>	<b>41.228</b>
Årets overskud	-	-14.706	-14.706
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500</b>	<b>26.022</b>	<b>26.522</b>

# Noter

## ERDA I P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt udvalgte bestemmelser fra regnskabsklasse C

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

#### 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 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

#### 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 lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Finansielle omkostninger

Indeholder rentekomkostninger.

#### Skat

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

#### Investeringsejendomme

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 ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,25%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og strukturel tomgang på 2,5%. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Noter - ERDA I P/S

Note	T.Kr.	2020	2019
2	<b>Andre eksterne omkostninger</b> Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet. I posten indgår omkostninger til revision.		
3	<b>Finansielle omkostninger</b> Andre renteudgifter mv.	-11.346	-49.741
	<b>I alt</b>	-11.346	-49.741
4	<b>Investeringsjendom</b> Kostpris primo Tilgang Kostpris ultimo  Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	302.679 378 303.057  79.061 -14.874 64.187 367.244	288.359 14.320 302.679  110.181 -31.120 79.061 381.740
5	<b>Eventualforpligtelser</b> Der er ingen eventualforpligtelser.		