

ERDA I P/S

CVR-nr. 36692774
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2024

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: ERDA I P/S
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-nr.: 36692774
Stiftet: 18.03.2015

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kobberup
Søren Møller Hansen
Michael Nielsen

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK

Danske Bank

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2024

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

Årets resultat udgør -25.794 t.kr. mod 15.999 t.kr. i 2022. Den primære forskel i resultaterne skyldes negative værdireguleringer i 2023. Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2023 faldet med 38.556 t.kr. til 357.374 t.kr. pr. 31. december 2023, primært drevet af øget afkastkrav. På investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 6,5% (inkl. 2% inflation). I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 5.

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 2024

Selskabet forventer i 2024 et resultat af den primære drift eksl. værdireguleringer på niveau med 2023.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 25. januar 2024

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitallejereren i ERDA I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ERDA I P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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 regnskabsbrugerne 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 25. januar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse - ERDA I P/S

1. januar - 31. december

Note	T.Kr.	2023	2022
	Nettoomsætning	17.594	18.241
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.162	-5.728
	BRUTTORESULTAT	12.432	12.513
2	Andre eksterne omkostninger	-56	-58
	Dagsværdiregulering investeringsejendom	-38.556	3.555
	DRIFTSRESULTAT	-26.180	16.010
3	Finansielle indtægter	398	0
4	Finansielle omkostninger	-12	-11
	ÅRETS RESULTAT	-25.794	15.999
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-25.794	15.999
	DISPONERET I ALT	-25.794	15.999

Balance - ERDA I P/S

31. december

Note	T.Kr.	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
5	Investeringsejendom	357.374	395.930
	I alt	357.374	395.930
	Anlægsaktiver i alt	357.374	395.930
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder	3.186	40.233
	Andre tilgodehavender	486	97
	I alt	3.672	40.330
	Omsætningsaktiver i alt	3.672	40.330
	AKTIVER I ALT	361.046	436.260
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.000	500
	Overført resultat	355.535	79.271
	Egenkapital i alt	356.535	79.771
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Ansvarlig lånekapital	0	351.558
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	351.558
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Anden gæld	4.511	4.931
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.511	4.931
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.511	356.489
	PASSIVER I ALT	361.046	436.260
6	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1 januar 2022	500	63.272	63.772
Årets resultat	-	15.999	15.999
Egenkapital 31. december 2022	500	79.271	79.771
Kapitaludvigelse	500	302.058	302.558
Årets resultat	-	-25.794	-25.794
Egenkapital 31. december 2023	1.000	355.535	356.535

Noter

ERDA I P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2022.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomme P/S.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomme P/S koncern.

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.

Resultatopgørelse

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.

Noter

ERDA I P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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, anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Finansielle indtægter

Indeholder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Indeholder rentekomkostninger og komplementarhonorar.

Skat

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

Balance

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, anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 4,5%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2% og strukturel tomgang på 3%. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 5.

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.	2023	2022
2 Andre eksterne omkostninger Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet. I posten indgår omkostninger til revision.		
3 Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	398	0
I alt	398	0
4 Finansielle omkostninger Andre renteudgifter mv.	-12	-11
I alt	-12	-11
5 Investeringsejendom Kostpris primo	303.767	303.285
Tilgang	0	482
Kostpris ultimo	303.767	303.767
Værdireguleringer primo	92.163	88.608
Årets værdireguleringer	-38.556	3.555
Værdireguleringer ultimo	53.606	92.163
Regnskabsmæssig værdi ultimo	357.374	395.930
Dagsværdi ultimo Boligejendomme	357.374	399.967
Kontorejendomme	0	0
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse Boligejendomme	-38.556	3.555
Kontorejendomme	0	0

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom med et samlet udlejningsbart areal på 12.152 m² beliggende Søren Frichs Vej i Åbyhøj. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Diskonteringsfaktoren (inkl. 2,0 % forventet inflation) er for ejendommen fastsat til 6,5 % (31.12.2022: 6,25%).
Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 18,8 % pr. 31.12.2023 (5,3% pr. 31.12.2022).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med omtrent 36 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at den nuværende udlejning fastholdes, mens boliger renoveres i takt med de fraflytter for derved at kunne opnå leje svarende til det lejedes værdi.
- Ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 1.640 kr./m².

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 29.409 kr./m².

- 6 Eventualforpligtelser**
Der er ingen eventualforpligtelser.