

K/S ERDA II

CVR-nr. 38627724
Lyngby Hovedgade 4
C/O 15985 Newsec PAM Denmark A/S
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 4. marts 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

K/S ERDA II
Lyngby Hovedgade 4
C/O 15985 Newsec PAM Denmark A/S
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 38 62 77 24

Hjemsted: Lyngby

Bestyrelse

Michael Nielsen, formand
Thomas Engstrøm
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 ejendommen beliggende Åbyvej 77 i Aarhus.

Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør 4.726 t.kr. mod -60 t.kr. året før.

Periodens 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 2021

Selskabet forventer i 2021 et positivt resultat på niveau med 2020 eksklusiv værdiregulering.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for K/S ERDA II.

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 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. marts 2021.

Direktion

Dina Ahuva Evar Berthelsen

Jan Aage Rasmussen

Bestyrelse

Michael Nielsen

Thomas Engstrøm

Ole Møller-Ernst Jensen

Formand

Dina Ahuva Evar Berthelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S ERDA II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ERDA II 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 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

- 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 4. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - K/S ERDA II

1. januar - 31. december

Note	Kr.	2020	2019
	Nettoomsætning	3.282.510	0
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.196.447	-16.580
	BRUTTORESULTAT	86.063	-16.580
2	Andre eksterne omkostninger	-64.375	-42.645
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	25.466.413	0
	Tab ved salg af investeringsejendom	-12.395.248	0
	DRIFTSRESULTAT	13.092.853	-59.225
3	Finansielle omkostninger	-8.366.829	-352
	ÅRETS RESULTAT	4.726.024	-59.577
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført resultat	4.726.024	-59.577
	DISPONERET I ALT	4.726.024	-59.577

Balance - K/S ERDA II

31. december

Note	Kr.	2020	2019
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsjendom	253.371.400	0
5	Investeringsjendom under opførelse	0	207.079.576
	I alt	253.371.400	207.079.576
	Anlægsaktiver i alt	253.371.400	207.079.576
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	535.798	0
	Andre tilgodehavender	8.430.688	20.343
	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	0	36.162.000
	Periodeafgrænsningsposter	104	0
	I alt	8.966.590	36.182.343
	Likvide beholdninger	534.431	9.633.168
	Omsætningsaktiver i alt	9.501.021	45.815.511
	AKTIVER I ALT	262.872.421	252.895.087
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Overført resultat	4.647.056	-78.968
	Egenkapital i alt	4.647.056	-78.968
GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Ansvarlig lånekapital	254.924.211	242.882.724
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	254.924.211	242.887.724
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	493.914	0
	Anden gæld	2.807.240	10.086.331
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.301.154	10.086.331
	Gældsforpligtelser i alt	258.225.365	252.974.053
	PASSIVER I ALT	262.872.421	252.895.087

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitaloppgørelse

Kr.	lalt
Egenkapital 1. januar 2019	-19.391
Årets overskud	-59.577
Egenkapital 31. december 2019	-78.968
Årets overskud	4.726.024
Egenkapital 31. december 2020	4.647.056

Noter - K/S ERDA II

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabet ejes 96% af Danica Ejendomsselskab ApS og 4% ejes af Fragt 2013 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 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

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 lejeren.

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 lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision mv.

Tab ved salg af investeringsejendom

Tab ved salg af investeringsejendom omfatter salg af ejerlejligheder til Lejerbo.

Noter - K/S ERDA II

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle omkostninger

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

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tilføjet 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter mellemværende med tilknyttede virksomhed samt momstilgodehavende.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldige omkostninger mv.

Noter - K/S ERDA II

Note	Kr.	2020	2019
2	Andre eksterne omkostninger består af bankgebyrer og revisionsomkostninger. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	Finansielle omkostninger Andre renteudgifter mv.	-8.366.829	-352
	I alt	-8.366.829	-352
4	Investeringsjendomme Overførsel fra investeringsjendomme under opførsel	227.904.987	0
	Kostpris ultimo	227.904.987	0
	Arets værdireguleringer	25.466.413	0
	Værdireguleringer ultimo	25.466.413	0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	253.371.400	0
5	Investeringsjendom under opførelse Kostpris primo	207.079.576	89.925.694
	Tilgang	67.075.798	153.315.882
	Afgang	-46.250.387	0
	Reklassificering tilgang vedr. salg af Almenboligbyggeri	0	-36.162.000
	Overførsel til investeringsjendomme	-227.904.987	0
	Kostpris ultimo	0	207.079.576
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	207.079.576
6	Eventualforpligtelser Der er ingen eventualforpligtelser.		