

# K/S ERDA II

CVR-nr. 38627724  
Banegårdspladsen 14  
C/O Jacobs Administrations  
8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 17. februar 2020

---

dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskab**

K/S ERDA II  
Banegårdspladsen 14  
C/O Jacobs Administration  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 62 77 24  
Hjemsted: Aarhus

### **Bestyrelse**

André Scharf, 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 ejendomsprojektet på grunden, Åbyvej 77 i Aarhus.

### Periodens resultat

Resultatet for 2019 udgør -60 t.kr. mod -53 t.kr. året før.

Det samlede projekt er i 2019 steget til 243.242 t.kr. pr 31. december 2019.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Egenkapitalen er registreret negativ med -79 t.kr., men der stilles løbende likviditet til rådighed af ejerne ved forøgelse af ansvarlig lånekapital.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til 2020

Selskabet forventer i 2020 et positivt resultat, da ejendommen forventes færdigudviklet og udlejning igangsat.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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 17. februar 2020.

## Direktion

Dina Ahuva Evar Berthelsen

Jan Aage Rasmussen

## Bestyrelse

André Scharf  
Formand

Thomas Engstrøm

Ole Møller-Ernst Jensen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

- 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 17. februar 2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - K/S ERDA II

1. januar - 31. december

Note	Kr.	2019	2018
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-16.580	-35.925
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-16.580</b>	<b>-35.925</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-42.645	-17.250
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-59.225</b>	<b>-53.175</b>
3	Finansielle omkostninger	-352	-9
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-59.577</b>	<b>-53.184</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Overført resultat	-59.577	-53.184
	DISPONERET I ALT	-59.577	-53.184



# Balance - K/S ERDA II

31. december

Note	Kr.	2019	2018
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendom under opførelse	207.079.576	89.925.694
	I alt	207.079.576	89.925.694
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>207.079.576</b>	<b>89.925.694</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.938.466
	Andre tilgodehavender	20.343	170.017
	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	36.162.000	0
	I alt	36.182.343	9.108.483
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.633.168</b>	<b>12.701.660</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.815.511</b>	<b>21.810.143</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>252.895.087</b>	<b>111.735.837</b>
<b>PASSIVER</b>			
5	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Overført resultat	-78.968	-19.391
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-78.968</b>	<b>-19.391</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Ansvarlig lånekapital	242.882.724	99.527.811
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>242.887.724</b>	<b>99.527.811</b>
	Anden gæld	10.086.331	12.227.417
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.086.331</b>	<b>12.227.417</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>252.974.053</b>	<b>111.755.228</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>252.895.087</b>	<b>111.735.837</b>

# Noter - K/S ERDA II

---

Note

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

#### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter rådgivning i forbindelse med salg og moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision mv.

#### 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 under opførelse

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

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

##### Ejendomme under opførelse til videresalg

Ejendomme under opførelse til videresalg omfatter lejeboliger opført med henblik på videresalg.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter mellemværende med tilknyttede virksomhed.

#### 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 - K/S ERDA II

Note	Kr.	2019	2018
2	Andre eksterne omkostninger består af bankgebyrer og revisionsomkostninger. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	<b>Finansielle omkostninger</b> Andre renteudgifter mv.	-352	-9
	<b>I alt</b>	-352	-9
4	<b>Investeringsejendom under opførelse</b>		
	Kostpris primo	89.925.694	1.196.577
	Tilgang	153.315.882	88.729.117
	Reklassificering tilgang vedr. salg af Almenboligbyggeri	-36.162.000	0
	Kostpris ultimo	207.079.576	89.925.694
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	207.079.576	89.925.694
5	<b>Egenkapital</b>		
	Overført resultat primo	-19.391	33.793
	Kapitalændring	0	0
	Overført, jf. resultatdisponering	-59.577	-53.184
	<b>Overført resultat ultimo</b>	-78.968	-19.391