

# K/S ERDA II

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2022

---

Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: K/S ERDA II  
Adresse: Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 38627724  
Stiftet: 27.04.2017

Hjemstedskommune: Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021

### 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. 24. januar 2022

# 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.

Selskabet er 100% ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

## Årets resultat

Resultatet for 2021 udgør 49.435 t.kr. mod 4.726 t.kr. året før. Det forbedrede resultat er primært en effekt af den væsentlig større værdiregulering i 2021 i forhold til 2020 og til et markant bedre resultat af den primære drift. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Det samlede projekt er i 2021 steget til 300.000 t.kr. pr 31. december 2021 som følge af urealiseret værdiregulering på 45.609 t.kr.

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.

## Ændring af sammenligningstal for regnskabsåret 2020

Der er konstateret en væsentlig fejl i selskabets årsregnskab for 2020, hvor lån og selskabskapital fejlagtig blev klassificeret som ansvarlig lån. Der er foretaget ændring af sammenligningstallene for 2020, således at disse reflekterer en korrekt klassificering. Fejlen har ingen betydning for resultatet for regnskabsåret 2020. Der henvises i øvrigt til regnskabspraksis, hvor der er nærmere redegjort for effekten.

## Forventninger til 2022

Selskabet forventer i 2022 et resultat af den primære drift eksl. værdireguleringer på niveau med 2021.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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 24. januar 2022.

### Direktion

Michael Nielsen

### Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S ERDA II

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ERDA II for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisoreres 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 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, udfører 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 REVISIONSPÅTEGNING - 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 24. januar 2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - K/S ERDA II

1. januar - 31. december

Note	Kr.	2021	2020
	Nettoomsætning	10.978.884	3.282.510
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.947.354	-3.196.447
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>7.031.530</b>	<b>86.063</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-52.000	-64.375
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	45.609.145	25.466.413
	Tab ved salg af investeringsejendom	0	-12.395.248
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>52.588.675</b>	<b>13.092.853</b>
4	Finansielle omkostninger	-3.153.489	-8.366.829
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>49.435.186</b>	<b>4.726.024</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	49.435.186	4.726.024
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>49.435.186</b>	<b>4.726.024</b>



# Balance - K/S ERDA II

31. december

Note	Kr.	2021	2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendom	300.000.000	253.371.400
6	Investeringsejendom under opførsel	0	0
	<b>I alt</b>	<b>300.000.000</b>	<b>253.371.400</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000.000</b>	<b>253.371.400</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.263.177	535.798
	Andre tilgodehavender	7.221.176	8.430.688
	Periodeafgrænsningsposter	0	104
	<b>I alt</b>	<b>8.484.353</b>	<b>8.966.590</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.519.251</b>	<b>534.631</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.003.604</b>	<b>9.501.221</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>311.003.604</b>	<b>262.872.621</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	48.570.381	48.570.381
	Overført resultat	54.082.242	4.647.056
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>102.652.623</b>	<b>53.217.437</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Lån	203.660.318	206.353.830
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>203.660.318</b>	<b>206.353.830</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	310.533	493.914
	Anden gæld	4.380.130	2.807.440
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.690.663</b>	<b>3.301.354</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>208.350.981</b>	<b>209.655.184</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>311.003.604</b>	<b>262.872.621</b>

8 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

---

Kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	-	-	-
Kapitaltilførsel	48.570.381	-	48.570.381
Årets resultat	-	4.647.056	4.647.056
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>48.570.381</b>	<b>4.647.056</b>	<b>53.217.437</b>
Årets resultat	-	49.435.186	49.435.186
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>48.570.381</b>	<b>54.082.242</b>	<b>102.652.623</b>

Der er i selskabet en resthæftelse vedr. selskabskapital på 201.429.619 kr.

# Noter - K/S ERDA II

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 2020.

Selskabet ejes 100 pct. af Danica Ejendomsselskab ApS.

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 Ejendomsselskab ApS koncern.

### Rettelse af væsentlig fejl i tidligere regnskabsår

Der er konstateret en væsentlig fejl i selskabets årsregnskab for 2020, hvor lån og selskabskapital fejlagtigt blev klassificeret som ansvarlig lån. Der er i årsregnskabet for 2021 foretaget ændring af sammenligningstallene for 2020, således at disse reflekterer en korrekt klassificering. Fejlen har ingen betydning for resultatet for regnskabsåret 2020.

Kr.

### Passiver

	31.12.2020	Ændringer	Korrigeret 31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
Overført resultat	4.647.056	-	4.647.056
Selskabskapital	-	48.570.381	48.570.381
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.647.056</b>	<b>48.570.381</b>	<b>53.217.437</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Ansvarligt lån	254.924.211	(254.924.211)	-
Lån		206.353.830	206.353.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>254.924.211</b>	<b>(48.570.381)</b>	<b>206.353.830</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	493.914	-	493.914
Anden gæld	2.807.440	-	2.807.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.301.354</b>	<b>-</b>	<b>3.301.354</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>258.225.565</b>	<b>(48.570.381)</b>	<b>209.655.184</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>262.872.621</b>	<b>-</b>	<b>262.872.621</b>

### 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.

# Noter - K/S ERDA II

---

Note

---

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

### 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 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.

## Balance

### 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 forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

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

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 4%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2% og strukturel tomgang på 0%. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

# Noter - K/S ERDA II

---

Note

---

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **Investeringsejendomme under opførelse**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til-  
lagt 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 kø-  
ber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter mellemværende med tilknyttede virksomhed samt momstilgodehavende.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå  
virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

### **Anden gæld**

Anden gæld omfatter skyldige omkostninger mv.

## Noter - K/S ERDA II

Note	Kr.	2021	2020
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>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b> Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	45.609.145	25.466.413
	<b>I alt</b>	45.609.145	25.466.413
4	<b>Finansielle omkostninger</b> Andre renteudgifter mv.	-3.153.489	-8.366.829
	<b>I alt</b>	-3.153.489	-8.366.829
5	<b>Investeringsejendomme</b> Overførsel fra investeringsejendomme under opførsel Kostpris primo Tilgang Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Arets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  <b>Dagsværdi ultimo</b> Boligejendomme Kontorejendomme <b>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</b> Boligejendomme Kontorejendomme	0 227.904.987 1.019.455 228.924.442 25.466.413 45.609.145 71.075.558 300.000.000  300.000.000 0 45.609.145 0	227.904.987 0 0 227.904.987 0 25.466.413 25.466.413 253.371.400  253.373.400 0 25.466.413 0
6	<b>Investeringsejendom under opførelse</b> Kostpris primo Tilgang Afgang Overførsel til investeringsejendomme Kostpris ultimo <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	0 0 0 0 0 0	207.079.576 67.075.798 -46.250.387 -227.904.987 0 0
7	<b>Gældsforpligtelser</b>  Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år: Lån <b>I alt</b>	  203.660.318  203.660.318	  2.807.440  2.807.440
8	<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udlejning af p-pladser. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør		224 253