

Runevej 2 P/S

Bredskifte Allé 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 41 44 55 48

Årsrapport

3. juni - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2021.

Poul Erik Rind
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 3. juni - 31. december 2020 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2020 for Runevej 2 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 19. januar 2021

Direktion

Poul Erik Rind
Direktør

Bestyrelse

Visti Ørneköll Nielsen
Formand

Poul Erik Rind

Torben Brøgger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Runevej 2 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Runevej 2 P/S for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 3. juni - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 19. januar 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Runevej 2 P/S Bredskifte Allé 11 8210 Aarhus V |
| | CVR-nr.: 41 44 55 48 |
| | Regnskabsår: 3. juni - 31. december |
| Bestyrelse | Visti Ørneköll Nielsen, Formand Poul Erik Rind Torben Brögger |
| Direktion | Poul Erik Rind, Direktør |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af at eje ejendommen matr. nr. 14bd, Hasle By, Hasle, beliggende Runevej 2/Viborgvej 289, 8210 Aarhus V, samt anden virksomhed, der efter bestyrelsen skøn er forbundet dermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, og der er påbegyndt opførelse af en kontorejendom på det af selskabet ejede areal på Runevej 2/Viborgvej 289, Aarhus V. Alle omkostninger i perioden kan henføres til opførelsen af ejendommen og aktiveres derfor, som en del af ejendommens kostpris.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 3/6 2020 - 31/12 2020 |
|--|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | 0 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 |
| Årets resultat | 0 |

Balance

| Aktiver | | |
|--------------------------|---|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>31/12 2020</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 | Ejendom under opførsel for egen regning | <u>59.708.732</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>59.708.732</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>59.708.732</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>4.556.388</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>4.556.388</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.556.388</u> |
| | Aktiver i alt | <u>64.265.120</u> |

Balance

| Passiver | 31/12 2020 |
|--|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u></u> |
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 400.000 |
| Overført resultat | 8.350.000 |
| Egenkapital i alt | <u>8.750.000</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 7.500.000 |
| 4 Gæld til pengeinstitutter | 13.600.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>21.100.000</u> |
| Gæld til pengeinstitutter | 33.334.370 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 930.750 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 150.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>34.415.120</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>55.515.120</u> |
| Passiver i alt | <u>64.265.120</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 3. juni 2020 | 400.000 | 8.350.000 | 0 | 8.750.000 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -8.350.000 | 0 | -8.350.000 |
| Overført til overført resultat | 0 | 0 | 8.350.000 | 8.350.000 |
| | 400.000 | 0 | 8.350.000 | 8.750.000 |

Noter

| | 3/6 2020 - 31/12 2020 |
|---|------------------------------|
| 1. Ejendom under opførsel for egen regning | |
| Kostpris 3. juni 2020 | 30.620.719 |
| Tilgang i årets løb | <u>29.088.013</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>59.708.732</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>59.708.732</u> |
| Der er indregnet t.kr. 621 i finansieringsomkostninger. | |
| 2. Overkurs ved emission | |
| Overkurs ved emission 3. juni 2020 | 8.350.000 |
| Årets overkurs ved emission | <u>-8.350.000</u> |
| | <u>0</u> |
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 7.500.000 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | <u>7.500.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> |
| 4. Gæld til pengeinstitutter | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 13.600.000 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | <u>13.600.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> |

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 60.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 157.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Runevej 2 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af ejendom under opførsel for egen regning, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom under opførsel for egen regning

Ejendom under opførsel for egen regning måles til kostpris. afholdte omkostninger vedrørende ejendom under opførsel for egen regning overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.