

# Ejendomsselskabet Runetoften ApS

Bøgebjergvej 60, 5672 Broby  
CVR-nr. 44 74 27 99

## Årsrapport 2024/25

2. april - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 15. august 2025

---

John Veje Olesen  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is displayed in white on a red triangular background. The letters 'BDO' are in a bold, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

## [Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

## [Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 6

## Årsregnskab 2. april 2024 - 30. april 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Runetoften ApS  
Bøgebjergvej 60  
5672 Broby

CVR-nr.: 44 74 27 99  
Stiftet: 2. april 2024  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Regnskabsår: 2. april 2024 - 30. april 2025

**Direktion** John Veje Olesen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
5000 Odense C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Runetoften ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2024 - 30. april 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brobyværk, den 15. august 2025

Direktion:

---

John Veje Olesen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Runetoften ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Runetoften ApS for regnskabsåret 2. april 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 15. august 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud før skat på 5 mio. kr. Underskuddet skyldes i høj grad, at et tidligere søsterselskabs pengeinstitut har pant på 6 mio. kr. i selskabets ejendomme pr. statusdagen og denne pant er blevet udløst i forbindelse med søsterselskabet er under konkurs og afregnet efter statusdagen.

Der er i regnskabet afsat 6 mio. kr. i skyldig pant som dermed udløser et tilgodehavende på et tilsvarende beløb hos søsterselskabet under konkurs. Som følge af ledelsen alene forventer at modtage dividende på 25 % fra konkursboet, er der foretaget en nedskrivning på 4,5 mio. kr. af tilgodehavendet på nom. 6 mio. kr.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit tilskud på 15 mio. kr., ligesom selskabet har modtaget en støtteerklæring fra Fabrikant Kaj E. Nielsen og Gudrun E. Nielsens Fond om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Det er på baggrund af dette ledelsens vurdering, at selskabet kan servicere deres forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2025/26.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 2. april - 30. april

	Note	2024/25 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.362.772</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-905.229
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.457.543</b>
Andre finansielle indtægter		2.665
Nedskrivning af finansielle aktiver	1	-4.500.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.921.295
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.961.087</b>
Skat af årets resultat	3	85.194
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.875.893</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.875.893
<b>I alt</b>		<b>-4.875.893</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.
Grunde og bygninger		36.522.646
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>36.522.646</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.522.646</b>
<hr/>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.673
Andre tilgodehavender		1.500.000
Tilgodehavende selskabsskat		104.636
Periodeafgrænsningsposter		79.741
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.881.050</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.729.378</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.610.428</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.133.074</b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	2025 kr.
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		10.124.107
<b>Egenkapital</b>		<b>10.164.107</b>
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		19.442
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.442</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		3.701.768
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.701.768</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		262.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.741
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.668.154
Anden gæld		6.222.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.247.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.949.525</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>40.133.074</b>

Eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Forudsætninger for fortsat drift	8
Medarbejderforhold	9

# Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. april 2024	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		-4.875.893	-4.875.893
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Skattefrit tilskud		15.000.000	15.000.000
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>10.124.107</b>	<b>10.164.107</b>

# Noter

## 1 | Særlige poster

Som følge af det tidligere søsterselskab er under konkurs, er der foretaget nedskrivninger på tilgodehavender hos selskabet. Nedskrivningerne er indregnet under regnskabsposten "Nedskrivning af finansielle aktiver" med i alt 4.500 tkr.

	2024/25 kr.
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.666.381
Finansielle omkostninger i øvrigt	254.914
	<b>1.921.295</b>

## 3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-104.636
Regulering af udskudt skat	19.442
	<b>-85.194</b>

## 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Tilgang	37.427.875
<b>Kostpris 30. april 2025</b>	<b>37.427.875</b>
Nedskrivning	905.229
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	905.229
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b>36.522.646</b>

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.964.574	262.806	2.557.371
	<b>3.964.574</b>	<b>262.806</b>	<b>2.557.371</b>

# Noter

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KEN HYGIENE SYSTEMS A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos et tidligere koncernforbundet selskabs pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger på 6.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 36.523 tkr.

## 8 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud før skat på 5 mio. kr. Underskuddet skyldes i høj grad, at et tidligere søsterselskabs pengeinstitut har pant på 6 mio. kr. i selskabets ejendomme pr. statusdagen og denne pant er blevet udløst i forbindelse med søsterselskabet er under konkurs og afregnet efter statusdagen.

Der er i regnskabet afsat 6 mio. kr. i skyldig pant som dermed udløser et tilgodehavende på et tilsvarende beløb hos søsterselskabet under konkurs. Som følge af ledelsen alene forventer at modtage dividende på 25 % fra konkursboet, er der foretaget en nedskrivning på 4,5 mio. kr. af tilgodehavendet på nom. 6 mio. kr.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit tilskud på 15 mio. kr., ligesom selskabet har modtaget en støtteerklæring fra Fabrikant Kaj E. Nielsen og Gudrun E. Nielsens Fond om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Det er på baggrund af dette ledelsens vurdering, at selskabet kan servicere deres forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2025/26.

## 9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Runetoften ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.