

## **K/S Furesøen 2005**

Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr. 29 21 77 26

### **Årsrapport for 2025**

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2026

---

Ole Bjørn Christensen  
dirigent  
CVR nr. 33 25 68 76

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og Komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Furesøen 2005.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. marts 2026

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af 2011  
ApS

### **Bestyrelse**

Ole Bjørn Christensen  
formand

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til kapitalejerne i K/S Furesøen 2005

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Furesøen 2005 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Hellerup, den 25. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Furesøen 2005  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29217726

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 30. november 2005

Hjemsted: Kolding

**Administrator** Advokat Ole Bjørn Christensen

**Bestyrelse** Ole Bjørn Christensen, formand

**Komplementar** Komplementarselskabet af 2011 ApS

**Revisor** Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
CVR-nr.: 33256876  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S Furesøen blev etableret i 2005, hvor selskabet erhvervede erhvervsejendom beliggende Ryttermarken 15-21, Farum.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.361.579, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 33.228.189.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Furesøen 2005 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kautionspræmier.

### **Skat af årets resultat**

Kommanditselskabet er ikke selvstændig skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.427.255</b>	<b>2.792</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.000.000</u>	<u>-1.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.427.255</b>	<b>1.292</b>
Finansielle indtægter		281.706	153
Finansielle omkostninger		<u>-347.382</u>	<u>-361</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.361.579</u></b>	<b><u>1.084</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.361.579</u>	<u>1.084</u>
		<b><u>1.361.579</u></b>	<b><u>1.084</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>43.500.000</u>	<u>45.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>43.500.000</b></u>	<u><b>45.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>43.500.000</b></u>	<u><b>45.500</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>299.084</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>299.084</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender	3	4.995.048	2.871
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.801</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.998.849</b></u>	<u><b>2.873</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>944.271</b></u>	<u><b>1.190</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.242.204</b></u>	<u><b>4.063</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>49.742.204</b></u></u>	<u><u><b>49.563</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		<u>31.228.189</u>	<u>29.867</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.228.189</u></b>	<b><u>31.867</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.122.414	13.442
Deposita		<u>269.667</u>	<u>270</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.392.081</u></b>	<b><u>13.712</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.325.835	1.322
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.907.927	1.882
Anden gæld		<u>888.172</u>	<u>780</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.121.934</u></b>	<b><u>3.984</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.514.015</u></b>	<b><u>17.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.742.204</u></b>	<b><u>49.563</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	2.000.000	29.866.610	31.866.610
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.361.579</u>	<u>1.361.579</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>2.000.000</u></u></b>	<b><u><u>31.228.189</u></u></b>	<b><u><u>33.228.189</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	52.896.900
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>52.896.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-7.396.900
Årets værdireguleringer	<u>-2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>-9.396.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>43.500.000</u></u></b>

Ejendommen er udlejet til kontor og lager og er beliggende i Nordsjælland. Ejendommens dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 7,00% ved et normaliseret afkast på kr. 3,0 mio. Afkastkravet i % er fastsat på baggrund af markedsrapport udarbejdet af EDC for 4. kvartal 2025.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 2,8 mio., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med kr. 3,4 mio.

## 3 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forfalder t.kr. 1.374 efter 1 år (2024: t.kr. 651).

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.764.012	13.448.249	1.325.835	6.849.779
Deposita	<u>269.667</u>	<u>269.667</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>15.033.679</u></b>	<b><u>13.717.916</u></b>	<b><u>1.325.835</u></b>	<b><u>6.849.779</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 13.448, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 43.500.