

## **K/S Furesøen 2005**

c/o advokat Ole Bjørn Christensen  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr. 29 21 77 26

**Årsrapport for 2024**  
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2025

---

Ole Bjørn Christensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og Komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 28. februar 2025

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af 2011  
ApS

### **Bestyrelse**

Ole Bjørn Christensen  
formand

# Den uafhængige revisors reviewerklæring

## Til kapitalejerne i K/S Furesøen 2005

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Furesøen 2005 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Hellerup, den 28. februar 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Furesøen 2005 c/o advokat Ole Bjørn Christensen Strandvejen 34 A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 21 77 26
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 30. november 2005
	Hjemsted: Kolding
<b>Administrator</b>	Advokat Ole Bjørn Christensen
<b>Bestyrelse</b>	Ole Bjørn Christensen, formand
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 2011 ApS
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. 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 2024 udviser et overskud på kr. 1.083.619, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 31.866.610.

### **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 2024 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.

### **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 investeringsejendomme 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.791.884</b>	<b>3.092</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.500.000</u>	<u>-1.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.291.884</b>	<b>1.592</b>
Finansielle indtægter		153.000	38
Finansielle omkostninger		<u>-361.265</u>	<u>-382</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.083.619</u></b>	<b><u>1.248</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.083.619</u>	<u>1.248</u>
		<b><u>1.083.619</u></b>	<b><u>1.248</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		45.500.000	47.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>45.500.000</u>	<u>47.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>45.500.000</u>	<u>47.000</u>
Andre tilgodehavender	3	2.874.262	2.080
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.687</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.875.949</u>	<u>2.082</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.189.528</u>	<u>884</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.065.477</u>	<u>2.966</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>49.565.477</u>	<u>49.966</u>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		29.866.610	28.783
<b>Egenkapital</b>		<b><u>31.866.610</u></b>	<b><u>30.783</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.441.740	14.757
Deposita		269.667	270
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>13.711.407</u></b>	<b><u>15.027</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.322.272	1.319
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.882.358	1.867
Anden gæld		782.830	970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.987.460</u></b>	<b><u>4.156</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.698.867</u></b>	<b><u>19.183</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.565.477</u></b>	<b><u>49.966</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	28.782.991	30.782.991
Årets resultat	0	1.083.619	1.083.619
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.000.000</b>	<b>29.866.610</b>	<b>31.866.610</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>52.896.900</u>
Kostpris 1. januar 2024		52.896.900
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>52.896.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		-5.896.900
Årets værdireguleringer		<u>-1.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>-7.396.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b><u><u>45.500.000</u></u></b>

Ejendommen er udlejet til kontor og lager og er beliggende i Nordsjælland. Ejendommens dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 6,75% ved et normaliseret afkast på kr. 2,9 mio. Afkastkravet i % er fastsat på baggrund af markedsrapport udarbejdet af EDC for 4. kvartal 2024.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3,1 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. 651 efter 1 år (2023: t.kr. 1.698).

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.076.239	14.764.012	1.322.272	8.189.963
Deposita	<u>269.667</u>	<u>269.667</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.345.906</u></b>	<b><u>15.033.679</u></b>	<b><u>1.322.272</u></b>	<b><u>8.189.963</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 14.764, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 45.500.