

## **K/S Furesøen 2005**

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

CVR-nr. 29 21 77 26

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2017

---

Ole Bjørn Christensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 6. april 2017

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af 2011  
ApS

### **Bestyrelse**

Ole Bjørn Christensen  
formand

Torben Nordbæk

Bo Elvar Jørgensen

# Den uafhængige revisors reviewklæring

## Til kapitalejerne i K/S Furesøen 2005

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Furesøen 2005 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

#### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1. Det fremgår heraf, at yderligere indskud fra kommanditisterne er nødvendigt for den fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 6, hvori grundlaget for værdiansættelse af investeringsejendomme omtales samt usikkerheden i den forbindelse.

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**


### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 6. april 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor

## 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 Stiftet: 30. november 2005 Hjemsted: Kolding
<b>Administrator</b>	Advokat Ole Bjørn Christensen
<b>Bestyrelse</b>	Ole Bjørn Christensen, formand Torben Nordbæk Bo Elvar Jørgensen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 2011 ApS
<b>Revisor</b>	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab 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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres. I den forbindelse er der indhentet en vurdering fra ekstern mægler, der har bistået hermed.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af afkastkrav og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsmæssige udvikling. Afkastkravene er baseret på, at investeringen fastholdes over en årrække og at lejer ikke fraflytter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 879.997, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.831.872.

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag og det er nødvendigt for den fortsatte drift med yderligere indskud fra kommanditisterne i lighed med tidligere år.

### **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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for finansielle gældsforpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiverne:

Fremover skal disse forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvor de tidligere har været målt til dagsværdi.

Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorefter den indregnede dagsværdi i årsrapporten pr. 31. december 2015 anses som ny kostpris pr. 1. januar 2016. Som følge heraf er der ikke sket ændring i sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Ændringen har påvirket årets resultat med t.kr. 0 og tilsvarende på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

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

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakter.

#### **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**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.379.129</b>	<b>2.275</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.379.129</b>	<b>2.275</b>
Finansielle omkostninger		<u>-1.499.132</u>	<u>-1.718</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>879.997</u></b>	<b><u>557</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>879.997</u>	<u>557</u>
		<b><u>879.997</u></b>	<b><u>557</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>55.000.000</u>	<u>55.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>55.000.000</b></u>	<u><b>55.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>55.000.000</b></u>	<u><b>55.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.446.346</b></u>	<u><b>1.031</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.446.346</b></u>	<u><b>1.031</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>56.446.346</b></u></u>	<u><u><b>56.031</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		7.831.872	6.952
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>9.831.872</u></b>	<b><u>8.952</u></b>
Andre kreditinstitutter		27.924.331	30.588
Pantebreve		1.376.873	1.787
Selskabsdeltagere og ledelse		10.213.000	8.100
Deposita		265.389	265
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>39.779.593</u></b>	<b><u>40.740</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.050.000	2.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.541.366	1.503
Anden gæld		2.243.515	1.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.834.881</u></b>	<b><u>6.339</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>46.614.474</u></b>	<b><u>47.079</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>56.446.346</u></b>	<b><u>56.031</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet er stram grundet afdrag og det er nødvendigt for den fortsatte drift med yderligere indskud fra kommanditisterne i lighed med tidligere år.

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	52.896.900
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>52.896.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.103.100
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>2.103.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>55.000.000</u></u></b>

### 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	6.951.875	8.951.875
Årets resultat	<u>0</u>	<u>879.997</u>	<u>879.997</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u><u>2.000.000</u></u></b>	<b><u><u>7.831.872</u></u></b>	<b><u><u>9.831.872</u></u></b>

Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 2.000.000.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	33.088	30.574.331	2.650.000	15.850.000
Selskabsdeltagere og ledelse	8.100	10.213.000	0	0
Pantebreve	2.162	1.776.873	400.000	0
Deposita	265	265.389	0	0
	<b>43.615</b>	<b>42.829.593</b>	<b>3.050.000</b>	<b>15.850.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 30.574, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 55.000.

Til sikkerhed for pantebrev, t.kr. 1.777, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 55.000.

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler pr. 31/12 2015. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres. Ledelsen har valgt ikke at indhente ny vurdering pr. 31/12 2016, idet denne ikke skønnes væsentligt ændret.

Ved fuldt udlejning svarer det til et afkastkrav i størrelsen 6%.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af afkastkrav og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsmæssige udvikling. Afkastkravene er baseret på, at investeringen fastholdes over en årrække og at lejer ikke fraflytter.