

## **K/S Furesøen 2005**

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

CVR-nr. 29 21 77 26

### **Årsrapport for 2020**

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. juni 2021

---

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	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 17. juni 2021

### **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 2020, 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 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 5, hvori grundlaget for værdiansættelse af investeringsejendomme omtales samt usikkerheden i den forbindelse.

## 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 17. juni 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

## 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 2020 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 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.

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

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Der er 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 2020 udviser et underskud på kr. 3.466.099, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 27.118.272.

Af gæld til selskabsdeltagere er kr. 15,5 mio. konvereret til egenkapital i 2020.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har i 2021 omlagt finansieringen til et nyt 15-årigt lån, hvilket medfører en reduceret rente- og afdragsbyrde.

Der er efter regnskabsårets afslutning – ud over ovenstående - ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Furesøen 2005 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 investeringsjendomme 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.

##### **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.

##### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.883.006</b>	<b>2.842</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-5.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.616.994</b>	<b>2.842</b>
Finansielle omkostninger		<u>-849.105</u>	<u>-1.011</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-3.466.099</u></u></b>	<b><u><u>1.831</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-3.466.099</u>	<u>1.831</u>
		<b><u><u>-3.466.099</u></u></b>	<b><u><u>1.831</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	50.000.000	55.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000.000</b>	<b>55.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.000.000</b>	<b>55.500</b>
Andre tilgodehavender		120.228	64
Periodeafgrænsningsposter		1.578	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>121.806</b>	<b>64</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.528.982</b>	<b>1.037</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.650.788</b>	<b>1.101</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>51.650.788</b>	<b>56.601</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		25.118.272	13.085
<b>Egenkapital</b>		<b><u>27.118.272</u></b>	<b><u>15.085</u></b>
Andre kreditinstitutter		15.867.151	19.107
Selskabsdeltagere og ledelse		1.875.000	15.505
Deposita		269.667	270
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>18.011.818</u></b>	<b><u>34.882</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.250.000	3.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.216.154	1.214
Anden gæld		2.054.544	1.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.520.698</u></b>	<b><u>6.634</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.532.516</u></b>	<b><u>41.516</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>51.650.788</u></b>	<b><u>56.601</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.000.000	13.084.371	15.084.371
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	15.500.000	15.500.000
Årets resultat	0	-3.466.099	-3.466.099
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>2.000.000</b>	<b>25.118.272</b>	<b>27.118.272</b>

Konvertering af lån kr. 15,5 mio. fra selskabsdeltagere den 25. juni 2021.

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investerings ejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>55.500.000</u>	<u>55.500</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-5.500.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>50.000.000</u>	<u>55.500</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		52.896.900
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>52.896.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		2.603.100
Årets værdireguleringer		<u>-5.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>-2.896.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u><u>50.000.000</u></u></b>

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler februar 2021. I henhold til denne vurdering er ejendommen værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,6%

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3,9 mio., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge den samlede dagsværdi med kr. 4,6 mio.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	22.206.853	19.117.151	3.250.000	1.000.000
Selskabsdeltagere og ledelse	15.505.000	1.875.000	0	0
Pantebreve	421.399	0	0	0
Deposita	269.667	269.667	0	0
	<b>38.402.919</b>	<b>21.261.818</b>	<b>3.250.000</b>	<b>1.000.000</b>

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er vurderet af ekstern ejendomsmægler februar 2021, der ved fuld udlejning svarer til et afkastkrav på 5,6%.

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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 19.117, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 50.000.