

Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 00 19 76

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling 22. maj 2024

Lars Boe
Dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tilsynsråd og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. maj 2024
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Tine Friis Gade
formand

.....
Lars Boe

.....
Ulla Kirsten Bogø

.....
Michael Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, som omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, 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 anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S
Adresse, postnr. by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	41 00 19 76
Stiftet	11. december 2019
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Tine Friis Gade, formand Lars Boe Ulla Kirsten Bogø Michael Jensen
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 Komplementar A/S Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og vedligeholde 5 ferieboliger, som selskabet stiller til rådighed for selskabets til enhver tid værende kapitalejere.

For denne rådighed opkræver selskabet fællesomkostninger, forbrugsafregninger, vedligeholdelse m.v. hos kapitalejerne, herunder tilsynsråd. Opkrævningerne er bestemt af selskabets omkostninger og modsvares således ikke nødvendigvis en markedsbestemt leje for rådighed og brug af ferieboligerne.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret, idet investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Hidtil blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Der henvises til yderligere omtale heraf i note 1 til årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 753.603 kr. mod et underskud på 862.543 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 42.032.379 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2023	2022
Bruttotab	-168.399	-306.449
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-600.556	-544.843
Resultat før finansielle poster	-768.955	-851.292
Finansielle indtægter	17.031	7.402
Finansielle omkostninger	-1.679	-18.653
Årets resultat	-753.603	-862.543
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-753.603	-862.543
	-753.603	-862.543

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme	42.391.685	42.943.709
		<u>42.391.685</u>	<u>42.943.709</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.391.685</u>	<u>42.943.709</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	127.716	69.616
		<u>127.716</u>	<u>69.616</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.355.485</u>	<u>1.272.476</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.483.201</u>	<u>1.342.092</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>47.874.886</u></u>	<u><u>44.285.801</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.000.000	21.000.000
	Overført resultat	21.032.379	21.785.982
	Egenkapital i alt	<u>42.032.379</u>	<u>42.785.982</u>
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.209.600	1.127.700
		<u>1.209.600</u>	<u>1.127.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.307	346.019
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.316.600	26.100
		<u>4.632.907</u>	<u>372.119</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.842.507</u>	<u>1.499.819</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>47.874.886</u></u>	<u><u>44.285.801</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	21.000.000	22.812.331	43.812.331
Akkumuleret effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-163.806	-163.806
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	<u>21.000.000</u>	<u>22.648.525</u>	<u>43.648.525</u>
Overført via resultatdisponering	0	-862.543	-862.543
Egenkapital 1. januar 2023	<u>21.000.000</u>	<u>21.785.982</u>	<u>42.785.982</u>
Overført via resultatdisponering	0	-753.603	-753.603
Egenkapital 31. december 2023	<u><u>21.000.000</u></u>	<u><u>21.032.379</u></u>	<u><u>42.032.379</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Hidtil blev investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af investeringsejendomme til kostpris efter ledelsens opfattelse bedre afspejler det retvisende billede samt ledelsens og ejernes nuværende fokus, hvor aktiver anses som langsigtede og hvor ledelsens og ejernes fokus ikke er på løbende dagsværdiændringer. Endvidere viser ledelsens erfaring, at det ikke er praktisk muligt at indhente dokumentation der kan sikre tilstrækkeligt pålidelige dagsværdier.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en formindskelse af årets resultat med 601 t.kr. (2022: -1.492 t.kr.). Balancesummen formindskes med 2.256 t.kr. (2022: -1.656 t.kr.) ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med 2.256 t.kr. (2022: -1.656 t.kr.). Praksisændringen påvirker ikke aktuel og udskudt skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævninger hos kapitalejere.

Opkrævning af fællesomkostninger, forbrugsafregninger m.v. hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår som opkrævningen vedrører.

Opkrævning af vedligeholdelse hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i takt med at vedligeholdelse udføres i henhold til vedligeholdelsesplan. Opkrævning vedrørende fremtidig vedligeholdelse indregnes i balancen indtil udførelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttfortjeneste eller bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme	10-50 år
-----------------------	----------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige aktiviteter beskattes hos den enkelte ejer.

Balancen

Investeringsejendomme

Ferieboliger inkl. møblering måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes nettosalgspris.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser som omfatter depositum, gæld til ejere, leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, svarende til nettorealisationsværdi.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale med en årlig udgift på 483.848 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra idriftsættelsen af den sidste feriebolig, og den kan herefter opsiges med 6 måneders varsel.

Der er indgået en komplementæraftale med en årlig udgift på 40.000 kr. Aftalen kan opsiges når administrationsaftalen er opsagt.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Laila Albæk Salem Køj

Direktør

På vegne af: Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S

Serienummer: 237f969a-bbc1-4ee8-9bed-d961b08f712f

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-05-06 15:22:57 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 05:44:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet









i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

ActtttoSsgmiiidntffkatiomsnumbrær:0882dha2B3-6E1e54900f1b2576e-6f1896h1095f156B

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature. The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below. All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Ulla Kirsten Bogø 1d8f36d0-c48c-4521-94e5-b2ff964cbfc0 2024-05-07 12:06:36Z	  Michael Jensen 2ade63fb-7c9f-4700-a8ef-6e3563068560 2024-05-07 13:23:47Z
  Tine Friis Gade a1e9d28e-763a-4fc5-9a6e-ff3bc29ba32a 2024-05-08 16:29:46Z	  Lars Boe 9b705bd5-7f61-4fcb-9581-1229fd7174cc 2024-05-12 11:33:01Z

Documents in the transaction

Årsrapport_2023_DK37.pdf	SHA256: f29a61abac2a28138b0c5a0a6aa2a006a353ad8f248f64dbf43e23dabfad8235
DK37 - Afstemning af årets resultat.pdf	SHA256: e928e1efa23f516561b8df9603f4d3cceb63ae9a0ee06d18b4cb8cd2788d22e0
Specifikationer_til_årsregnskab_2023_DK37.pdf	SHA256: 94a1c40df15245fae164ef796ac8d265908a67e8a9cfc53d9bd246c264955101



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Lars Boe
9b705bd5-7f61-4fcb-9581-1229fd7174cc 2024-06-26 20:14:22Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK37 (underskrevet alle).pdf

SHA256: b53a19ebe8a438a0b5b0605c0839f92cbd5786437ff7d270546a89ecc379d8a8

Addo Sign identifikationsnummer: edb71220-40c5-4007-b5cf-01896a096b63



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.