

# Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 35 96 09

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling 14. maj 2024

Lone Friis  
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 DK38 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 19. april 2024  
Direktion:

.....  
Laila Albæk Salem Køj  
direktør

Tilsynsråd:

.....  
Mads Elleskov  
formand

.....  
Louise Holst Demant  
næstformand

.....  
Morten Marquard

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK38 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 19. april 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S
Adresse, postnr. by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	41 35 96 09
Stiftet	11. maj 2020
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Mads Elleskov, formand Louise Holst Demant, næstformand Morten Marquard
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 modsvarer 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 913.765 kr. mod et underskud på 511.061 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 47.212.221 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	2023	2022
<b>Bruttotab</b>	-238.663	-106.711
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-681.315	-367.463
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-919.978	-474.174
Finansielle indtægter	7.847	14.869
Finansielle omkostninger	-1.634	-51.756
<b>Årets resultat</b>	-913.765	-511.061
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-913.765	-511.061
	-913.765	-511.061

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	48.210.358	47.097.901
		<u>48.210.358</u>	<u>47.097.901</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>48.210.358</u>	<u>47.097.901</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	122.998	140.734
		<u>122.998</u>	<u>140.734</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.343.746</u>	<u>1.546.116</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.466.744</u>	<u>1.686.850</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>55.677.102</u>	<u>48.784.751</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Indskudskapital	21.630.000	21.210.000
	Overført resultat	25.582.221	24.080.986
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>47.212.221</u>	<u>45.290.986</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.260.000	1.127.700
		<u>1.260.000</u>	<u>1.127.700</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	359.881	359.765
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.845.000	2.006.300
		<u>7.204.881</u>	<u>2.366.065</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.464.881</u>	<u>3.493.765</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>55.677.102</u>	<u>48.784.751</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	22.760.459	43.760.459
Akkumuleret effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-58.412	-58.412
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	<u>21.000.000</u>	<u>22.702.047</u>	<u>43.702.047</u>
Kapitalforhøjelse	210.000	1.890.000	2.100.000
Overført via resultatdisponering	0	-511.061	-511.061
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<u>21.210.000</u>	<u>24.080.986</u>	<u>45.290.986</u>
Kapitalforhøjelse	420.000	2.415.000	2.835.000
Overført via resultatdisponering	0	-913.765	-913.765
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<u><u>21.630.000</u></u>	<u><u>25.582.221</u></u>	<u><u>47.212.221</u></u>

Af årets kapitalforhøjelser på nom. 420.000 kr. er nom. 210.000 kr. først registreret den 22. januar 2024.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK38 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 681 t.kr. (2022: -678 t.kr.). Balancesummen formindskes med 1.418 t.kr. (2022: -736 t.kr.) ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med 1.418 t.kr. (2022: -736 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 bruttofortjeneste 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 revideres 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 nettorealiseringsværdi.

#### 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 ibrugtagning af den sidste feriebolig i april 2023, og 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 DK38 P/S

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-19 10:10:47 UTC



## Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-21 10:31:03 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 6579385df-c8af-447-d1e9800255abb0e20e060820

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**

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

  <b>Mads Elleskov</b> 8c49eff2-3121-47c6-bc9d-0e941f2d5fbc 2024-04-23 15:23:47Z	  <b>Louise Holst Demant</b> 4ea34b69-6206-4bff-908a-26edc7923f8f 2024-04-28 19:27:23Z
  <b>Morten Marquard</b> 0a48fc40-ab73-4332-9ffb-51143c50e3fe 2024-05-12 18:39:00Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport_2023_DK38.pdf	SHA256: 706fe100fd58e196a990bd58815beae19b524be9c5b3c66ee7ea8d3d78933252
Specifikationer_til_årsregnskab_2023_DK38.pdf	SHA256: 9510f0e21f86c69596c9b69620a3de7192aa72f7afba107f579313817aa2cb49
DK38 Afstemning af årets resultat.pdf	SHA256: c30cb9b38f5cf881baf5b0060f94e6cf075be0e457a28b571f78369dae0f8d03



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



**Lone Janum Friis**  
bcba7d39-fb0e-4146-9319-1d0c66361988      2024-05-28 07:51:04Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK49 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 958fa01c7208bc0413acf9ea617c0eadf094a8379e8ca2de8b211f0661f8714b
Årsrapport_2023_DK38 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 4e7bd72e601c1fe9db4259f218b4c5545479ec689a448157279236540a500943
Årsrapport_2023_DK34 (underskrevet af alle).pdf	SHA256: 6e5bcde3d68bd86b19b06792fbc3ad09bdc39aef6d0e6dcc94042a3b03b81481

Addo Sign identifikationsnummer: f6798adf-ffdf-47de-8c22-bbde257b0870



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 signeringsservice.