

# Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 35 96 09

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling 28. juni 2023

Holger Christtreu  
Dirigent

Addo Sign identifikationsnummer: 7bef2851-z21bf-4746-b900-0618f97d0b66

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375

## Indhold

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

Addo Sign identifikationsnummer: 7bef2851-z21bf-4746-b900-0618f97d0b66

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375

## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. juni 2023  
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 Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Addo Sign identifikationsnummer: 7bef2851:21bf4746:b900:0618f97d0b66

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Den opgjorte dagsværdi er forbundet med usikkerhed. Der henvises til yderligere omtale heraf i note 2 til årsregnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 166.875 kr. mod et underskud på 54.402 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 46.027.334 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-106.710	106.252
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	310.472	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	203.762	106.252
Finansielle indtægter	14.869	17.388
Finansielle omkostninger	-51.756	-178.042
<b>Årets resultat</b>	166.875	-54.402
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	166.875	-54.402
	166.875	-54.402

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	47.834.247	24.936.716
		<u>47.834.247</u>	<u>24.936.716</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>47.834.247</u>	<u>24.936.716</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	140.734	26.409
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.198.135
		<u>140.734</u>	<u>2.224.544</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.546.116	18.050.276
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.686.850</u>	<u>20.274.820</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>49.521.097</u>	<u>45.211.536</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Indskudskapital	21.210.000	21.000.000
	Overført resultat	24.817.334	22.760.459
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>46.027.334</u>	<u>43.760.459</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.127.700	1.127.700
		<u>1.127.700</u>	<u>1.127.700</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	359.763	220.692
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.006.300	102.685
		<u>2.366.063</u>	<u>323.377</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.493.763</u>	<u>1.451.077</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>49.521.097</u></u>	<u><u>45.211.536</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## 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
Kapitalforhøjelse	210.000	1.890.000	2.100.000
Overført via resultatdisponering	0	166.875	166.875
Egenkapital 31. december 2022	<u>21.210.000</u>	<u>24.817.334</u>	<u>46.027.334</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 7bef2851-z21bf-4746-b900-0618f97d0b66

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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 finansiell 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

##### Bruttofortjeneste/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.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 måles ved første indregning til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger knyttet til erhvervelsen. Efterfølgende måles ferieboliger til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Henset til investeringsejendommens særlige karakteristika som ferieboliger, uden markedsbestemt leje, opgøres dagsværdien på baggrund af en model der tager udgangspunkt i ferieboligernes kvadratmeterpriser og prisudviklingen for ejendomme i relevante områder. Modellens resultater valideres og korrigeres efter behov på baggrund af ledelsens erfaring fra køb af tilsvarende ferieboliger i samme område samt på baggrund af stikprøvevis indhentede mæglervurderinger.

###### 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

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

###### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, der omfatter ferieboliger, måles til dagsværdi. Opgørelse af dagsværdien er forbundet med ledelsesmæssige skøn. De udøvede skøn er baseret på forudsætninger og antagelser som ledelsen anser som forsvarlige, men som er usikre. Den opgjorte dagsværdi er dermed forbundet med væsentlig usikkerhed.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 4 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter selskabets investering i ferieboliger, der anvendes af kapitalejerne. Ferieboliger indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	24.936.716	5.876.635
Tilgang	22.587.059	19.060.081
Årets værdireguleringer	310.472	0
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>47.834.247</b>	<b>24.936.716</b>

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 5 ferieboliger beliggende i Toscana, Sydspanien, Sydfrankrig, Charmonix og på Mallorca. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en model der tager udgangspunkt i ferieboligernes kvadratmeterpriser og prisudviklingen ifølge tilgængelige markedsstatistikker for ejendomme i relevante områder. Modellens resultater valideres og korrigeres efter behov på baggrund af ledelsens erfaring fra køb af tilsvarende ferieboliger i samme område samt på baggrund af stikprøvevis indhentede mæglervurderinger.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	2022	2021
Dagsværdi pr. kvadratmeter	53.621	41.492

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale med en årlig udgift på 445.105 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 komplementaraftale med en årlig udgift på 40.000 kr. Aftalen kan opsiges når administrationsaftalen er opsagt.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

##### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets formål 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.

# 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

### Client Signer

På vegne af: Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-06-27 11:14:17 UTC



## Jon Midtgaard

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 62.109.xxx.xxx

2023-06-27 11:38:38 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 7bef2851-z21bf-4746-b900-0618f97d0b66

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375

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](mailto: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>

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.

## Underskrivere

Mit 



**Mads Elleskov**

8c49eff2-3121-47c6-bc9d-0e941f2d5fbc

27-06-2023 14:39

Mit 



**Louise Holst Demant**

4ea34b69-6206-4bff-908a-26edc7923f8f

27-06-2023 15:19

Mit 



**Morten Marquard**

0a48fc40-ab73-4332-9ffb-51143c50e3fe

28-06-2023 07:50

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport\_2022\_DK038\_(til\_underskrift).pdf

*Nærværende dokument*

Specifikationer\_2022\_DK038.pdf

Addo Sign identifikationsnummer: 99ba8bca-dd84-4800-8dc9-1d3fc6a7d375



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.



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.

## Underskrivere



**Holger Christtrea**  
dc31d244-b0a1-4132-8ab9-da983f9a9870 28-06-2023 09:23

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport\_2022\_DK038\_(til\_underskrift\_dirigent ).pdf

Nærværende dokument



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 tidsstemplet 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.