

Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 35 96 09

Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. Maj 2021

Dirigent:

Peter Frandsen

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Visitationsoverenskomstnummer: 29635833-4-455-4-457c2-88620fae0646553d

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 14. maj 2021
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Solveig Fabrin Lund
formand

.....
Jens Ove Bylling Jensen
næstformand

.....
Peter Frandsen

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 fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. maj 2021
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	Solveig Fabrin Lund, formand Jens Ove Bylling Jensen, næstformand Peter Frandsen
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

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 2020 udviser et underskud på 180.139 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 43.814.861 kr.



Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

Resultatopgørelse

kr.	2020 8 mdr.
Bruttotab	-64.299
Finansielle omkostninger	-115.840
Årets resultat	-180.139
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-180.139
	-180.139

Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2020
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	8.875.572
		<u>8.875.572</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>8.875.572</u>
	Omsætningsaktiver	
	Likvide beholdninger	36.128.159
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.128.159</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>45.003.731</u></u>

Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2020
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	21.000.000
	Overført resultat	22.814.861
	Egenkapital i alt	<u>43.814.861</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.127.700
		<u>1.127.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.164
	Anden gæld	6
		<u>61.170</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.188.870</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>45.003.731</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 11. maj - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	420.000	0	420.000
Kapitalforhøjelse	20.580.000	22.995.000	43.575.000
Overført via resultatdisponering	0	-180.139	-180.139
Egenkapital 31. december 2020	<u>21.000.000</u>	<u>22.814.861</u>	<u>43.814.861</u>

Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK38 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Bruttotab

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

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 omkostninger

Finansielle 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 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.

Dagsværdien opgøres på baggrund af direktionens vurdering og erfaring med køb og salg af ferieboliger, herunder kendskab til prisudviklingen for ferieboliger på de pågældende markeder. Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien.

Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

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

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af direktionens vurdering og erfaring med køb og salg af ferieboliger, herunder kendskab til prisudviklingen for ferieboliger på de pågældende markeder. På grund af begrænsede oplysninger om nylige handelspriser for sammenlignelige ferieboliger er den opgjorte dagsværdi forbundet med 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.	2020
Tilgang	<u>8.875.572</u>
Dagsværdi 31. december	<u>8.875.572</u>

Der er ikke indregnet ændringer i dagsværdien i indeværende regnskabsår.

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 435.000 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Ingen.

Årsregnskab 11. maj - 31. december 2020

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.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-485744742792

Laila Albæk Salem Køj

14-05-2021 13:35

NEM ID

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

Jon Midtgaard

14-05-2021 15:02

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-775753399634

Jens Ove Bylling Jensen

19-05-2021 19:29

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-627596286143

Solveig Fabrin Lund

19-05-2021 19:31

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-373150878325

Peter Frandsen

19-05-2021 21:45

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 2962585834-ae53-41487c2838500fa0fa064164553d



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-05-14 13:20 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-14 13:20 En besked er sendt til Laila Albæk Salem Køj
2021-05-14 13:34 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Laila Albæk Salem Køj og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 152.115.71.51
2021-05-14 13:35 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Laila Albæk Salem Køj
2021-05-14 13:35 Laila Albæk Salem Køj har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-485744742792)
2021-05-14 13:35 Alle dokumenter sendt til Laila Albæk Salem Køj er blevet underskrevet
2021-05-14 13:35 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-14 13:35 En besked er sendt til Jon Midtgaard
2021-05-14 15:01 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jon Midtgaard og identifikationsmetoden NemID medarbejdersignatur blev anvendt fra IP adresse 145.62.64.97
2021-05-14 15:02 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jon Midtgaard
2021-05-14 15:02 Jon Midtgaard har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:30700228-RID:11522188)
2021-05-14 15:02 Alle dokumenter sendt til Jon Midtgaard er blevet underskrevet
2021-05-14 15:02 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-14 15:02 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-14 15:02 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-14 15:02 En besked er sendt til Solveig Fabrin Lund
2021-05-14 15:02 En besked er sendt til Peter Frandsen
2021-05-14 15:02 En besked er sendt til Jens Ove Bylling Jensen
2021-05-14 15:29 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 194.239.204.39
2021-05-14 17:38 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Solveig Fabrin Lund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 165.225.194.213
2021-05-14 18:05 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Solveig Fabrin Lund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 165.225.194.213
2021-05-14 18:06 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Solveig Fabrin Lund
2021-05-16 11:05 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Solveig Fabrin Lund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 165.225.194.213
2021-05-16 16:31 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jens Ove Bylling Jensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.208.69.222
2021-05-16 16:33 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jens Ove Bylling Jensen
2021-05-16 18:09 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 194.239.204.39
2021-05-16 20:49 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 194.239.204.39
2021-05-16 20:51 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Frandsen
2021-05-19 19:03 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 194.239.204.39
2021-05-19 19:27 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jens Ove Bylling Jensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.208.69.222
2021-05-19 19:28 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Solveig Fabrin Lund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 165.225.194.213
2021-05-19 19:29 Jens Ove Bylling Jensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-775753399634)
2021-05-19 19:29 Alle dokumenter sendt til Jens Ove Bylling Jensen er blevet underskrevet
2021-05-19 19:31 Solveig Fabrin Lund har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-627596286143)
2021-05-19 19:31 Alle dokumenter sendt til Solveig Fabrin Lund er blevet underskrevet
2021-05-19 21:44 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 194.239.204.39
2021-05-19 21:45 Peter Frandsen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-373150878325)
2021-05-19 21:45 Alle dokumenter sendt til Peter Frandsen er blevet underskrevet

Visma Addo



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-373150878325

Peter Frandsen

30-06-2021 12:22

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS underskrevet - til underskrift dirigent.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-06-30 11:39	Underskriftsprocessen er startet
2021-06-30 11:39	En besked er sendt til Peter Frandsen
2021-06-30 12:21	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Frandsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 212.97.249.130
2021-06-30 12:21	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Frandsen
2021-06-30 12:22	Peter Frandsen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 Ejerforeningen 21-5 DK38 PS underskrevet - til underskrift dirigent.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-373150878325)
2021-06-30 12:22	Alle dokumenter sendt til Peter Frandsen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: e4258e31-c533-4ec2-b86b-cae3c4fcc53d

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo