

Ejerforeningen 21-5 DK40 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 69 97 44

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling 27. maj 2024

Rikke Susanne Bech Olsen
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 DK40 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 30. april 2024
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Jørn Lund
formand

.....
Rikke Susanne Bech Olsen
næstformand

.....
Jan Thomassen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK40 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK40 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 30. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK40 P/S
Adresse, postnr. by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	41 69 97 44
Stiftet	22. september 2020
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Jørn Lund, formand Rikke Susanne Bech Olsen, næstformand Jan Thomassen
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 642.254 kr. mod et underskud på 151.466 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 44.745.684 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2023	2022
Bruttofortjeneste/bruttotab	-114.609	104.333
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-533.799	-202.301
Resultat før finansielle poster	-648.408	-97.968
Finansielle indtægter	6.328	6.680
Finansielle omkostninger	-174	-60.178
Årets resultat	-642.254	-151.466
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-642.254	-151.466
	-642.254	-151.466

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	45.309.424	42.560.413
		<u>45.309.424</u>	<u>42.560.413</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.309.424</u>	<u>42.560.413</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	170.185	79.641
		<u>170.185</u>	<u>79.641</u>
	Likvide beholdninger	<u>947.072</u>	<u>2.626.640</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.117.257</u>	<u>2.706.281</u>
	AKTIVER I ALT	<u>46.426.681</u>	<u>45.266.694</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.210.000	21.000.000
	Overført resultat	23.535.684	22.602.938
	Egenkapital i alt	<u>44.745.684</u>	<u>43.602.938</u>
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.234.800	1.127.700
		<u>1.234.800</u>	<u>1.127.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	428.547	256.156
	Gæld til selskabsdeltagere	17.650	279.900
		<u>446.197</u>	<u>536.056</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.680.997</u>	<u>1.663.756</u>
	PASSIVER I ALT	<u>46.426.681</u>	<u>45.266.694</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	22.754.404	43.754.404
Overført via resultatdisponering	0	-151.466	-151.466
Egenkapital 1. januar 2023	21.000.000	22.602.938	43.602.938
Kapitalforhøjelse	210.000	1.575.000	1.785.000
Overført via resultatdisponering	0	-642.254	-642.254
Egenkapital 31. december 2023	21.210.000	23.535.684	44.745.684

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK40 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 534 t.kr. (2022: -202 t.kr.). Balancesummen formindskes med 736 t.kr. (2022: -202 t.kr.) ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med 736 t.kr. (2022: -202 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)

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.

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 480.591 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra ibrugtagning af alle 5 ferieboliger, 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 DK40 P/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-30 08:34:52 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

2024-04-30 10:51:48 UTC



Addo Signi identifikationsnummer: 050600587-0e8a-4e05-aa00-0b1b1e06e999f

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>

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

Jan Thomassen
2ac7c1d2-ae3-4297-9d7d-838d81938de0 2024-05-13 10:55:04Z

Jørn Lund
a3598ac4-bbce-4ae2-993a-aebae70d4038 2024-05-21 08:11:41Z

Rikke Susanne Bech Olsen
f933bd84-62e4-4026-8f5c-f8c0b9fe0392 2024-05-21 13:03:10Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK40.pdf	SHA256: 9433cf2815e9f6002b8489edfb5d59841e0ab637ff2aa9cbcd24080ec4c71c7
DK40 Forår 2024 - Estimat 1 2024 - Foreløbigt årsregnskab 2023.pdf	SHA256: bd8b12297ffff72be5bf5590dc2b410fd2af8ad76409d3724c965e3f2ab92539
DK40 - Afstemning af årets resultat.pdf	SHA256: 7a4176896074b7e97435bad034ff9cfa0771bf9377db943d1eff422e3eb7320f
Specifikationer_til_årsregnskab_2023_DK40.pdf	SHA256: 2dfc5361e8b9fbcf1c8c893083175cf8bd78dc0443764f66a314a934fd54cb5c




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.

Addo Sign identifikationsnummer: 3506881587-0e18a-4e0f5-aa1a10-ed1b41e6e49394f

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



Rikke Susanne Bech Olsen
f933bd84-62e4-4026-8f5c-f8c0b9fe0392 2024-06-28 09:20:38Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK40 (underskrevet alle).pdf

SHA256: 0354ee0179bb77d677666c09ea4eb6fb630e20cf0d4d3bdd9ffcae136a338e9c



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.