

# Ejerforeningen 21-5 DK42 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 13 45 97

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling 25. april 2024

Lone Friis  
Dirigent



## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK42 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 8. april 2024  
Direktion:

.....  
Laila Albæk Salem Køj  
direktør

Tilsynsråd:

.....  
Per Bækkelund  
formand

.....  
Anette Lykke Poulsen  
næstformand

.....  
Lise-Lotte Helms-Olesen





## 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 551.293 kr. mod et underskud på 56.137 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 47.331.280 kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	44.749.037	40.391.668
		<u>44.749.037</u>	<u>40.391.668</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.749.037</u>	<u>40.391.668</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	98.406	46.376
		<u>98.406</u>	<u>46.376</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	4.099.169	6.471.325
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.197.575</u>	<u>6.517.701</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>48.946.612</u>	<u>46.909.369</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Indskudskapital	21.210.000	21.000.000
	Overført resultat	26.121.280	24.467.573
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>47.331.280</u>	<u>45.467.573</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.234.800	1.127.700
		<u>1.234.800</u>	<u>1.127.700</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	375.632	298.996
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.900	15.100
		<u>380.532</u>	<u>314.096</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.615.332</u>	<u>1.441.796</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>48.946.612</u>	<u>46.909.369</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	24.523.710	45.523.710
Overført via resultatdisponering	0	-56.137	-56.137
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>21.000.000</b>	<b>24.467.573</b>	<b>45.467.573</b>
Kapitalforhøjelse	210.000	2.205.000	2.415.000
Overført via resultatdisponering	0	-551.293	-551.293
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>21.210.000</b>	<b>26.121.280</b>	<b>47.331.280</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK42 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 506 t.kr. (2022: -136 t.kr.). Balancesummen formindskes med 641 t.kr. (2022: -136 t.kr.) ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med 641 t.kr. (2022: -136 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.

##### 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 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 481.982 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 DK42 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-04-08 15:06:13 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

2024-04-09 05:52:39 UTC



Adobes Sigttecertifikatnummer: f28e88b00e4806f41951906816a4b0a6a6023

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>Anette Lykke Poulsen</b> b4299d05-5eb7-46a1-adac-fab0bd523ecd 2024-04-10 06:58:00Z	  <b>Per Bækkelund</b> b9977c1a-4716-4161-9976-8f7d73b69ea2 2024-04-15 14:01:19Z
  <b>Lise-Lotte Helms-Olesen</b> 27d0fa28-eb06-4e6e-8aa1-f9893f24d8ea 2024-04-24 06:55:19Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport_2023_DK42.pdf	SHA256: a88a03e75eeeedcfffcbdb9b8ccdd5e0ecf79903d7bd4c8b947d337e6d0d67f162
Specifikationer_til_årsregnskab_2023_DK42.pdf	SHA256: 1589667759862beea79357534c2804565dc648029896b19d8c52930e77ce096d



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.

Addo Sign identifikationsnummer: f28d8380e4806f4952-906a-1ba4f0aefa0023

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 07:46:33Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK51 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 30326ada8dd8ac0e68bab54958ef5bc3c6ea8a823ba9e5b7a5b60bf795f97698
Årsrapport_2023_DK52 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 019b11f87be1ee46d7b4ba6c34e35d1081d3ee53879cafa4b78ec0dbc6e18038
Årsrapport_2023_DK44 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 900fe30660650082c255915418267da3a2f11ce029fc27f7e31234a9b5509b06
Årsrapport_2023_DK47 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 95145728eb35ff32943d749415bf35a0726bd4b0c99d751fa27aec72c94311eb
Årsrapport_2023_DK53_PS (underskrevet alle).pdf	SHA256: 054527bf4d86d9e15ff1ce39f6f1641b38ed72651ed1a85bea56a47f7807ab47
Årsrapport_2022-23_DK58_Samejet (underskrevet alle).pdf	SHA256: 828f69adabc1eeb81c2a2a43c6ab819b4d6fceb1424a9984b24939dd1fe750d
Årsrapport_2022-23_DK58_PS (underskrevet alle).pdf	SHA256: a090dc3fbc4b953d59688bae395801b2049a4de9a0eb47d58c427de28a0d3735
Årsrapport_2023_DK53_Samejet (underskrevet alle).pdf	SHA256: 69d00cfb1294a6054f07e650e6e0ce38d9e0e46d4a0939b6a87f195f236d58a1
Årsrapport_2023_DK56 (underskrevet alle).pdf	SHA256: bb1336b595dd179c94245fef6af49f80552b6216cb0671bad1fb35c4a5ddd690
Årsrapport_2023_DK43_PS (underskrevet alle).pdf	SHA256: 3cedfbc77754d8499992b5111eaaafca506a81ad60ec9f4b7d0791af2fdde4ee6
Årsrapport_2023_DK11 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 1e6cbd2e5b8550bd463b6878cdf16f8b81ce90e665b7caf7aab74f48e979bb20
Årsrapport_2023_DK12 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 43b00c4ab2dc7db6ef6c47071683a5dd7edd2e49b468742e0f922ba9356cd086
Årsrapport_2023_DK1 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 7c7a1722c0e313b694eee57c77b47fb830fe1243f173431fd0a408d0949358f4
Årsrapport_2023_DK7 (underskrevet alle).pdf	SHA256: fd7c6cac4656181fa08e288e31de8f29b8421da7a8b4e1d2c0e74c37d6392dc3



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 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 signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 7cd8549d-0e6f-495f-9613-1b16ba4a06f3



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).

Årsrapport_2023_DK18 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 48ba8d489b4aaef4cb3b3bc741564782ea4bc6bdb9541cf759a24f30d8295acd
Årsrapport_2023_DK42 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 367fbbfb5ac6ed78bda1ebc86f86a43424caedfc746e987e6f1cf85bba0ffd8f
Årsrapport_2023_DK43_Samejet (underskrevet alle).pdf	SHA256: 46fc4c931898d43f7068e69bf093d05cc45ee524a9081f14946225f54c6694cc
Årsrapport_2023_DK22 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 0f22c1b1a50a5998d09811fb6b1a766238dcbb76164e4c8733f0df5bd998722c
Årsrapport_2023_DK23 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 6ab11f3067896cd8378a7d5a840b85986b7872ae8299ada1e91a5b293e0d1da5

Addo Sign identifikationsnummer: 7cd8549d-0e6f-495f-9613-1b16ba4a06f3



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.