

21-5 DK43 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 45 20 33

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling 04/05/2023,
Trine Gammelgaard, Dirigent



Addo Sign identifikationsnummer: 02e809f9-daf3-44b1-85a0-2db1621312ae

Addo Sign identifikationsnummer: 9f5f819e-61b8-4884-89dd-f30199630cba

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Addo Sign identifikationsnummer: 02a809f9-daf3-44b1-85a0-2db1621312ae

Addo Sign identifikationsnummer: 9f5f819e-61b8-4884-89dd-f30199630cba

Ledespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 21-5 DK43 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 17. marts 2023
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Pernille Friis Andersen
formand

.....
Marie Tang Juelshøj
næstformand

.....
Jacob Struckmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 21-5 DK43 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for 21-5 DK43 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	21-5 DK43 P/S
Adresse, postnr., by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 45 20 33
Stiftet	9. juni 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Pernille Friis Andersen, formand Marie Tang Juelshøj, næstformand Jacob Struckmann
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 Komplementar A/S Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og vedligeholde 3 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 underskud på 163.140 kr. mod et underskud på 114.359 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 28.223.701 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2022 12 mdr.	2021 7 mdr.
Bruttofortjeneste/bruttotab	6.607	-38.763
Finansielle indtægter	19.672	73.244
Finansielle omkostninger	-189.419	-148.840
Årets resultat	-163.140	-114.359
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-163.140	-114.359
	-163.140	-114.359

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	19.453.023	0
		19.453.023	0
	Anlægsaktiver i alt	19.453.023	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	6.662	0
	Periodeafgrænsningsposter	419.577	1.219.794
		426.239	1.219.794
	Likvide beholdninger	18.556.395	37.310.336
	Omsætningsaktiver i alt	18.982.634	38.530.130
	AKTIVER I ALT	38.435.657	38.530.130

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	10.500.000	10.500.000
	Overført resultat	17.723.701	17.886.841
	Egenkapital i alt	28.223.701	28.386.841
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	676.620	676.620
		676.620	676.620
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.758	35.424
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.421.578	9.431.245
		9.535.336	9.466.669
	Gældsforpligtelser i alt	10.211.956	10.143.289
	PASSIVER I ALT	38.435.657	38.530.130

- 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 9. juni 2021	0	0	0
Kapitalforhøjelse	10.080.000	18.001.200	28.081.200
Overført via resultatdisponering	0	-114.359	-114.359
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	420.000	0	420.000
Egenkapital 1. januar 2022	10.500.000	17.886.841	28.386.841
Overført via resultatdisponering	0	-163.140	-163.140
Egenkapital 31. december 2022	10.500.000	17.723.701	28.223.701

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 21-5 DK43 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 investeringsejendommernes 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

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 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.	2022	2021
Tilgang	19.453.023	0
Dagsværdi 31. december	19.453.023	0

Der er ikke indregnet ændringer i dagsværdien i indeværende regnskabsår.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 2 ferieboliger beliggende på Mallorca og i Toscana. 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	49.752	0

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 261.000 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra erhvelsen af alle ferieboliger, og 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Ingen.

8 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets formål er at erhverve, eje og vedligeholde 3 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: 21-5 DK43 P/S

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-17 07:46:53 UTC



Jon Midtgaard

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-17 08:07:07 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 02e809f9-daf3-44b1-85a0-2db1621312ae

Addo Sign identifikationsnummer: 9f5f819e-61b8-4884-89dd-f30199630cba

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 i ndlejret 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 



Marie Tang Juelskjøl

d89a2f6c-7f8d-44b6-bf70-266a50dc6470

14-04-2023 14:32

Mit 



Jacob Struckmann

8fa5f1e7-0c01-4f01-b248-e5b5e134cd86

14-04-2023 14:40

Mit 



Pernille Friis Andersen

10ce1344-8a6e-4d9f-a8c5-e7e4812f81ce

14-04-2023 15:06

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2022_DK043P_(underskrift_LK_og_JMI).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 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



Trine Gammelgaard Stuhr
fec4b469-bb1d-4705-b61a-63e16b973212 28-06-2023 17:42

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2022_DK043P_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	<i>Nærværende dokument</i>
Årsrapport_2021-22_DK046P_(underskrevet alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2021-22_DK049_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK051_(underskrevet alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK052_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK053P_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK056_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	



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.