

Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 58 32 94

Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 4. august 2021 - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets generalforsamling 28/06/2023
Holger Christreu, dirigent

Addo Sign identifikationsnummer: ef449976-0c46-4363-b031-f428b70716c8

Addo Sign identifikationsnummer: ce33d81b-ae21-4c8c-901d-25c159da9d0b

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Addo Sign identifikationsnummer: ef49976-0c46-4363-b031-f428b70716c8

Addo Sign identifikationsnummer: ce33d81b-ae21-4c8c-901d-25c159da9d0b

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2021 - 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 fra selskabets stiftelse 4. august 2021 - 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 19. maj 2023

Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Mads Myrtue Thomsen
formand

.....
Hans Ottosen
næstformand

.....
Karen Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2021 - 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 fra selskabets stiftelse 4. august 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S
Adresse, postnr., by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 58 32 94
Stiftet	4. august 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Mads Myrtue Thomsen, formand Hans Ottosen, næstformand Karen Nielsen
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: ef449976-0c46-4363-b031-f428b70716c8

Addo Sign identifikationsnummer: ce33d81b-ae21-4c8c-901d-25c159da9d0b

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 2021/22 udviser et underskud på 516.876 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 85.175.724 kr.

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Resultatopgørelse

kr.	2021/22 17 mdr.
Bruttofortjeneste	54.562
Finansielle indtægter	10.029
Finansielle omkostninger	-581.467
Årets resultat	-516.876
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-516.876
	-516.876

Addo Sign identifikationsnummer: ef449976-0c46-4363-b031-f428b70716c8

Addo Sign identifikationsnummer: ce33d81b-ae21-4c8c-901d-25c159da9d0b

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	<u>78.673.330</u>
		<u>78.673.330</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>78.673.330</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	<u>63.528</u>
		<u>63.528</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.149.130</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.212.658</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>96.885.988</u></u>

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	2021/22
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	21.000.000
	Overført resultat	64.175.724
	Egenkapital i alt	<u>85.175.724</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.499.400
		<u>1.499.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.374
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.015.490
		<u>10.210.864</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.710.264</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>96.885.988</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 4. august 2021 - 31. december 2022

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	64.692.600	85.272.600
Overført via resultatdisponering	0	-516.876	-516.876
Egenkapital 31. december 2022	<u>21.000.000</u>	<u>64.175.724</u>	<u>85.175.724</u>

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK45 P/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 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.

Bruttofortjeneste

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.

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.

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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.	2021/22
Tilgang	78.673.330
Dagsværdi 31. december	78.673.330

Der er ikke indregnet ændringer i dagsværdien i indeværende regnskabsår.

Årsregnskab 4. august 2021 - 31. december 2022

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 5 ferieboliger beliggende i Sydfrankrig, Toscana, Chamonix, Sydspagnien 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.	<u>2021/22</u>
Dagsværdi pr. kvadratmeter	53.997

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 585.000 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 komplementaraftale med en årlig udgift på 40.000 kr. Aftalen kan opsiges når administrationsaftalen er opsagt.

7 Sikkerhedsstillelser

Ingen.

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 DK45 P/S

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-05-19 07:13:09 UTC



Jon Midtgaard

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-19 07:56:37 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: ef449976-0c46-4363-b031-f428b70716c8

Addo Sign identifikationsnummer: ce33d81b-ae21-4c8c-901d-25c159da9d0b

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.

Underskrivere

Mit 



Mads Myrtue Thomsen

b79f1d39-6c84-4974-98f1-b32cc07f7905

07-06-2023 18:02

Mit 



Hans Ottosen

972b2819-11df-45ae-bee4-015225fe5b12

11-06-2023 23:04

Mit 



Karen Nielsen

3a246dea-9fe1-45ba-80fd-fdc902e96e5b

24-05-2023 07:35

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2021-22_DK045_(til_underskrift_LK_og_JMI).pdf

Nærværende dokument

Specifikationer_2021-22_DK045_(til_underskrift_LK_og_JMI).pdf.pdf



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.

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 Christtreu
dc31d244-b0a1-4132-8ab9-da983f9a9870 28-06-2023 18:52

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2021-22_DK045_(underskrevet alle) godkendt dirigent.pdf	<i>Nærværende dokument</i>
Årsrapport_2022_DK042_(underskrevet_alle) godkendt dirigent.pdf	
DK40 årsrapport 2022 underskrevet dirigent, 28-jun-2023.pdf	
Årsrapport_2022_DK037_underskrevet dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK039_underskrevet dirigent.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK38 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK39 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK40 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK42 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK44 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK47 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK37 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK34 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK35 årsrapport 2022, 28-jun-2023.pdf	
Skriftlig GF 21-5 DK36 årsrapport 2022, 28-jun-2023.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.

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.

Årsrapport_2021-22_DK050_(underskrevet_alle) godkendt dirigent.pdf

Årsrapport_2022_DK047_(underskrevet_alle) gendkendt dirigent.pdf

Årsrapport_2022_DK044_(underskrevet_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 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.