

# Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 71 54 84

## Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 27. september 2021 - 31. december 2022)

Godkendt på generalforsamling 10/05/2023  
Trine Gammelgaard dirigent

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. september 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 27. september 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 7. marts 2023

Direktion:

.....  
Laila Albæk Salem Køj  
direktør

Tilsynsråd:

.....  
Jannik Ingemann Allentoft  
formand

.....  
Rikke Ertmann  
næstformand

.....  
Bjørn Bang

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. september 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 27. september 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S
Adresse, postnr., by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 71 54 84
Stiftet	27. september 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Jannik Ingemann Allentoft, formand Rikke Ertmann, næstformand Bjørn Bang
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: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## 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 217.348 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 48.161.402 kr.

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022

### Resultatopgørelse

kr.	2021/22 15 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	29.224
Finansielle indtægter	10.051
Finansielle omkostninger	-256.623
<b>Årets resultat</b>	<b>-217.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-217.348
	<b>-217.348</b>

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
4	Investeringsejendomme	<u>29.389.765</u>
		<u>29.389.765</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.389.765</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	12.248
	Periodeafgrænsningsposter	<u>405.780</u>
		418.028
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>19.531.362</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>19.949.390</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>49.339.155</u></u>

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bbba1feaf3

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



## Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Indskudskapital	21.000.000
	Overført resultat	27.161.402
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.161.402</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.127.700
		<b>1.127.700</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.158
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	895
		<b>50.053</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.177.753</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>49.339.155</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 27. september 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	27.378.750	47.958.750
Overført via resultatdisponering	0	-217.348	-217.348
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u>21.000.000</u>	<u>27.161.402</u>	<u>48.161.402</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bba1feaf3

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

## Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK49 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 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

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 27. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

#### 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.	<u>2021/22</u>
Tilgang	29.389.765
Dagsværdi 31. december	<u>29.389.765</u>

Der er ikke indregnet ændringer i dagsværdien i indeværende regnskabsår.

## Årsregnskab 27. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Investerings ejendomme består af 4 ferieboliger beliggende i Toscana, Sydspanien, Sydfrankrig og Chamonix. 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 mægler vurderinger.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	<u>2021/22</u>
Dagsværdi pr. kvadratmeter	39.145

#### 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 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 DK49 P/S

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

IP: 213.83.xxx.xxx

2023-03-08 14:27:47 UTC



## Jon Midtgaard

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-08 15:54:23 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 40fe019f-c596-4c12-8fdc-44bbba1feaf3

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 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 



**Bjørn Bang**

a3c5c3ae-d8fb-4503-87cd-5ebe0cae55dd

22-03-2023 22:53

Mit 



**Rikke Ertmann**

dfd7e2b1-a2e7-4c9f-b715-a456588bc2cb

28-03-2023 11:48

Mit 



**Jannik Ingemann Allent...**

3bb77631-007e-4c90-9bd4-10a2960bfc53

30-03-2023 17:21

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport\_2021-22\_DK049\_(underskrift\_LK+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 17:43

## Dokumenter i transaktionen

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