

Ejerforeningen 21-5 DK49 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 71 54 84

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling 21. maj 2024

Lone Friis
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 DK49 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 29. april 2024
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 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 29. april 2024
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 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 10.137 kr. mod et underskud på 217.348 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 52.246.265 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2023 12 mdr.	2021/22 15 mdr.
Bruttofortjeneste	26.264	29.224
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-177.151	0
Resultat før finansielle poster	-150.887	29.224
Finansielle indtægter	141.119	10.051
Finansielle omkostninger	-369	-256.623
Årets resultat	-10.137	-217.348
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.137	-217.348
	-10.137	-217.348

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	50.466.193	29.389.765
		<u>50.466.193</u>	<u>29.389.765</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.466.193</u>	<u>29.389.765</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	110.351	12.248
	Periodeafgrænsningsposter	0	405.780
		<u>110.351</u>	<u>418.028</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.228.353</u>	<u>19.531.362</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.338.704</u>	<u>19.949.390</u>
	AKTIVER I ALT	<u>53.804.897</u>	<u>49.339.155</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.210.000	21.000.000
	Overført resultat	31.036.265	27.161.402
	Egenkapital i alt	52.246.265	48.161.402
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.127.700	1.127.700
		<u>1.127.700</u>	<u>1.127.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	430.932	49.158
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	895
		<u>430.932</u>	<u>50.053</u>
	Gældsforpligtelser i alt	1.558.632	1.177.753
	PASSIVER I ALT	53.804.897	49.339.155

- 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>
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
Egenkapital 1. januar 2023	21.000.000	27.161.402	48.161.402
Kapitalforhøjelse	210.000	3.885.000	4.095.000
Overført via resultatdisponering	0	-10.137	-10.137
Egenkapital 31. december 2023	21.210.000	31.036.265	52.246.265

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK49 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 177 t.kr. (2022: 0 t.kr.). Balancesummen formindskes med 177 t.kr. (2022: 0 t.kr.) ligesom egenkapitalen pr. 31. december 2023 formindskes med 177 t.kr. (2022: 0 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

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealisationsværdi.

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 476.014 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.

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 DK49 P/S

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-29 13:08:05 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

2024-04-29 14:32:53 UTC



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 tidsstempet 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**

Addto Sigm identification: snumbrere: re: f67d96ad7f31d34782488202b70a5d7b087a0

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

  Jannik Ingemann Allentoft 2f33ac7f-321f-4d44-87df-83e646d80de8 2024-05-07 11:40:34Z	  Bjørn Bang 55d872f5-4bdd-4b54-8f14-d1ada58a2f6d 2024-05-07 15:34:48Z
  Rikke Ertmann f474cbc6-8249-4551-a4e8-f8eaf438062d 2024-05-15 11:46:51Z	

Documents in the transaction

Årsrapport_2023_DK49.pdf	SHA256: 3d4f949892645d00e5237ef153887216125d1b875359f0018f1f755c560208d2
Specifikationer_til_årsregnskab_2023_DK49.pdf	SHA256: 8aa502f2dc78305064f731ec269fd50157fb295a7d7798defb784974c233e5fc
DK49 afstemning af årsrapport for 2023 med økonomirapportering.pdf	SHA256: 41a76dc5095a259a9a70f2c1001af038c993274dc16bb91a1bf268c7bd44ed78



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.

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 07:51:13Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2023_DK49 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 958fa01c7208bc0413acf9ea617c0eadf094a8379e8ca2de8b211f0661f8714b
Årsrapport_2023_DK38 (underskrevet alle).pdf	SHA256: 4e7bd72e601c1fe9db4259f218b4c5545479ec689a448157279236540a500943
Årsrapport_2023_DK34 (underskrevet af alle).pdf	SHA256: 6e5bcde3d68bd86b19b06792fbe3ad09bdc39aef6d0e6dcc94042a3b03b81481

Addo Sign identifikationsnummer: f6798adf-ffdf-47de-8c22-bbde257b0870



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.