

Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S

Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 43 00 35 26

Årsrapport 2022

(fra selskabets stiftelse 21. januar - 31. december 2022)

Godkendt på generalforsamling 27/04/2023
Trine Gammelgaard dirigent



Addo Sign identifikationsnummer: 1bb4bc43-972d-41d8-b4f3-1604f4707120

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



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Addo Sign identifikationsnummer: 1bb4bc43-972d-41d8-b4f3-1604f4707120

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

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. 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 fra selskabets stiftelse 21. 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 6. marts 2023
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Jakob Nørgaard
formand

.....
Carsten Munk Petersen
næstformand

.....
Susanne Marthine
Bennedsgaard Krasilnikoff

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. 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 revisoreres 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 6. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S
Adresse, postnr., by	Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	43 00 35 26
Stiftet	21. januar 2022
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Jakob Nørgaard, formand Carsten Munk Petersen, næstformand Susanne Marthine Bennedsgaard Krasilnikoff
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 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 2022 udviser et underskud på 217.584 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 50.791.416 kr.

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse

kr.	<u>2022</u>
Bruttotab	-2.488
Finansielle indtægter	12.550
Finansielle omkostninger	<u>-227.646</u>
Årets resultat	<u>-217.584</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	<u>-217.584</u>
	<u>-217.584</u>

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	21.878.737
		<u>21.878.737</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.878.737</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	6.034
	Periodeafgrænsningsposter	810.010
		<u>816.044</u>
	Likvide beholdninger	29.257.814
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.073.858</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>51.952.595</u></u>

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	21.000.000
	Overført resultat	<u>29.791.416</u>
	Egenkapital i alt	<u>50.791.416</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.127.700</u>
		<u>1.127.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.109
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>5.370</u>
		<u>33.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.161.179</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>51.952.595</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 21. januar - 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	30.009.000	50.589.000
Overført via resultatdisponering	0	-217.584	-217.584
Egenkapital 31. december 2022	<u>21.000.000</u>	<u>29.791.416</u>	<u>50.791.416</u>

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK52 P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 valuta-kurs. 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.

Optrækning af fællesomkostninger, forbrugsafregninger m.v. hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår som opkrævningen vedrører.

Optrækning af vedligeholdelse hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i takt med at vedligeholdelse udføres i henhold til vedligeholdelsesplan. Optrækning 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.

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.

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.

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Noter

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>2022</u>
Tilgang	21.878.737
Dagsværdi 31. december	<u>21.878.737</u>

Der er ikke indregnet ændringer i dagsværdien i indeværende regnskabsår.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 3 ferieboliger beliggende i Sydfrankrig, Toscana 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 mæglervurderinger.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	<u>2022</u>
Dagsværdi pr. kvadratmeter	45.464

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.

Årsregnskab 21. januar - 31. december 2022

Noter

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 DK52 P/S

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

IP: 192.38.xxx.xxx

2023-03-06 13:55:56 UTC



Jon Midtgaard

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-06 13:57:16 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 1bb4bc43-972d-41d8-b4f3-1604f4707120

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 



Susanne Marthine Be...

9fe8eb01-b3c0-457c-8248-ba77abd41755
10-03-2023 08:35

Mit 



Jakob Nørgaard

c2df8e78-170a-4469-a834-f07084ec3315
15-03-2023 13:27

Mit 



Carsten Munk Peters...

82e8561f-2e64-46ca-be52-ecac91b8415c
15-03-2023 16:27

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2022_DK052_(underskrift_LK+JMI).pdf.pdf

Nærværende dokument



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



Trine Gammelgaard Stuhr
fec4b469-bb1d-4705-b61a-63e16b973212 28-06-2023 17:43

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2022_DK052_(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_2021-22_DK049_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK051_(underskrevet 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.