

# Ejerforeningen 21-5 DK56 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 43 29 00 96

## Årsrapport 2022

(fra selskabets stiftelse 25. maj - 31. december 2022)

Godkendt på generalforsamling 25/05/2023  
Trine Gammelgaard dirigent



Addo Sign identifikationsnummer: e4070940-8fdb-4780-82f7-9955696a7881

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



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 25. maj - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Addo Sign identifikationsnummer: e4070940-8fdb-4780-82f7-9955696a7881

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

## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK56 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 25. maj - 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 25. maj - 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:

.....  
Kern Skovgaard Wandall  
formand

.....  
Morten Gregersen  
næstformand

.....  
Lasse Martin Munk-Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejerforeningen 21-5 DK56 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK56 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 25. maj - 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 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 DK56 P/S
Adresse, postnr., by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	43 29 00 96
Stiftet	25. maj 2022
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Kern Skovgaard Wandall, formand Morten Gregersen, næstformand Lasse Martin Munk-Poulsen
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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 94.925 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 48.515.150 kr.

## Årsregnskab 25. maj - 31. december 2022

## Resultatopgørelse

kr.	2022 7 mdr.
<b>Bruttotab</b>	-50.933
Finansielle indtægter	2
Finansielle omkostninger	-43.994
<b>Årets resultat</b>	<b>-94.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-94.925
	<b>-94.925</b>

## Årsregnskab 25. maj - 31. december 2022

## Balance

Note	kr.	<u>2022</u>
<b>AKTIVER</b>		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		236
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.248.232</u>
		<u>3.248.468</u>
Likvide beholdninger		<u>55.978.981</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.227.449</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>59.227.449</u></u>



## Årsregnskab 25. maj - 31. december 2022

## Balance

Note	kr.	2022
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Indskudskapital	19.000.000
	Overført resultat	29.515.150
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>48.515.150</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.020.300
		<u>1.020.300</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.832.074
	Anden gæld	7.859.925
		<u>9.691.999</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.712.299</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>59.227.449</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

## Årsregnskab 25. maj - 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	18.580.000	29.610.075	48.190.075
Overført via resultatdisponering	0	-94.925	-94.925
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u>19.000.000</u>	<u>29.515.150</u>	<u>48.515.150</u>

## Årsregnskab 25. maj - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK56 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 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.

##### 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 25. maj - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### 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.

#### 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 435.000 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra ibrugtagning 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.

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 6 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 registeret, 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 DK56 P/S

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

IP: 192.38.xxx.xxx

2023-03-06 13:57:38 UTC



## Jon Midtgaard

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-06 13:59:36 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: e4070940-8fdb-4780-82f7-9955696a7881

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](mailto: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 



Lasse Martin Munk-P...

30aa0c17-0c45-442d-89dc-4ab3f55bedde  
14-03-2023 16:17

Mit 



Kern Skovgaard Wan...

256872eb-fa2c-4946-93ad-e600a6260580  
14-03-2023 17:41

Mit 



Morten Gregersen

53e9d2bc-5b0a-4acc-9747-755d68207202  
15-03-2023 16:55

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport\_2022\_DK056\_(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_DK056_(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_DK052_(underskrevet af alle) godkendt dirigent.pdf	
Årsrapport_2022_DK053P_(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.