

Ejerforeningen 21-5 DK11 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 86 17 71

Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 29. maj - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 26. marts 2025

Anja Wærum Schreiber
Dirigent





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK11 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. maj - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. maj - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. marts 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Helle Friis Svenstrup
formand

.....
Hans Erik Frost
næstformand

.....
Charlotte Rønhof

.....
Søren Olesen

.....
Helle Kragh

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejerforeningen 21-5 DK11 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK11 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. maj - 31. december 2024 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 revisors 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 11. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

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 modsvares således ikke nødvendigvis en markedsbestemt leje for rådighed og brug af ferieboligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 198.294 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 46.457.315 kr.

Selskabets kapitalejere har den 4. september 2024 foretaget en kapitalforhøjelse ved indskud af 5 ferieboliger i selskabet. Heraf er 2 af ferieboligerne indskudt direkte, imens de resterende 3 ferieboliger er indskudt via underliggende dattervirksomheder.



Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

Resultatopgørelse

kr.	2024 7 mdr.
Bruttotab	-105.884
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.205
Resultat før finansielle poster	-199.089
Finansielle indtægter	2.574
Finansielle omkostninger	-1.779
Årets resultat	-198.294
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-198.294
	-198.294

Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	22.389.393
		<u>22.389.393</u>
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.119.760
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.666.051
		<u>25.785.811</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.175.204</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	102.894
	Andre tilgodehavender	590.716
		<u>693.610</u>
	Likvide beholdninger	266.476
	Omsætningsaktiver i alt	<u>960.086</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.135.290</u>

Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	44.357.315
	Egenkapital i alt	<u>46.457.315</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.688.400
		<u>1.688.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.595
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	608.504
	Periodeafgrænsningsposter	64.476
		<u>989.575</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.677.975</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>49.135.290</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

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	1.680.000	44.555.609	46.235.609
Overført via resultatdisponering	0	-198.294	-198.294
Egenkapital 31. december 2024	<u>2.100.000</u>	<u>44.357.315</u>	<u>46.457.315</u>

Årets kapitalforhøjelse på nom. 1.680.000 kr. blev besluttet den 4. september 2024, men er endnu ikke registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK11 P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 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. 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 bruttfortjeneste 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Årsregnskab 29. maj - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SCI 21-5 DK11	Nice, Frankrig	100,00 %
21-5 DK11 LLC	New York, USA	100,00 %

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale med en årlig udgift på 492.195 kr. Aftalen kan 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.

6 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 DK11 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-12 07:55:29 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-12 10:36:18 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: @522ae8c-6625-4780-8bbe-8b639f614e5df

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.











Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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

  Helle Friis Svenstrup cd9bb0b3-cd1c-4f23-a4df-8a12fcbf4f25 2025-03-24 14:43:54Z	  Hans Erik Frost 501b2516-415f-4dce-a0a1-c28b98b06272 2025-03-24 17:11:22Z
  Søren Olesen 07b4ad3d-5211-4751-9a66-ef86a8e5e6c5 2025-03-31 13:50:49Z	  Charlotte Rønhof 22070801-244e-4191-8f99-4cefe7a0bd8a 2025-04-02 13:12:08Z
  Helle Kragh a44756f3-0e2a-4c0e-b6ee-688b0237f6fa 2025-05-06 05:27:57Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK011P_(til_underskrift).pdf.pdf	SHA256: f831fd8ed1fc7c2366ab339e8b0482083e3a01507a45a3fcbd1fd6812977b6c8
Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
DK11 afstemning mellem officiel årsrapport og intern økonomirapportering.pdf	SHA256: aa6ea9279850e447797de1634db1c782cc5ce1d92c8176fdbf626319d48f8783
Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK011.pdf.pdf	SHA256:



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.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

adcac0d931df855ede72cb736f1c63d06e47ecc48f84c643516e95de763ead7b

Spec_til_årsregnskab_2024_DK011P_(til_underskrift).pdf SHA256:
8fe7e5f652bba1ee99fd2e0c016a95e8872e7d63fc6a97efde24509d0dbadb86

Addo Sign identifikationsnummer: 8622ae8c-6625-4e86-8abe-18679f0485df




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.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Anja Schreiber
75c6ed08-3b6e-493c-aafb-d3822be8ad09 2025-06-02 10:50:46Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK42_PS (dirigent).pdf	SHA256: c05afe159bb972e5bf23f7c5e572d7e8da130e0aff44530cfec5321ee9fa029f
Årsrapport_2024_DK34_PS (dirigent).pdf	SHA256: b7acac82324437eb3248d8cdbc098cffe7ec256d11251784571681f7202e9a5f
DK43_2024-12-31 Årsrapport 2024 PS (dirigent).pdf	SHA256: d4be17fff9f586ef2595827fd0e310d595f3b534318c419b1fd2351c90512e03
Årsrapport_2024_DK47_PS (dirigent).pdf	SHA256: e2e57fec984dcb6bce164eac209ce11f2eb9a4e8941fc6504148d256154b1957
DK43_2024-12-31 Årsrapport 2024 Samejet (dirigent).pdf	SHA256: dd75a647404d38c7e51b60701c8aff4aee9c924585be10a9d7f316aeb969a572
Årsrapport_2024_DK11_PS (dirigent).pdf	SHA256: a30708a08d83ee9113ebad915ba09e15cf11f79d54ecee21c07176adaa7f65da
Årsrapport_2024_DK7_PS (Dirigent).pdf	SHA256: 31529afb07c01685bab42a6dc9b3f42be21166bb177dcfc6f4e92cf89305271d
Årsrapport_2024_DK12_PS (dirigent).pdf	SHA256: 63673d82903c05bd68c46d88a47df1959b13c2aa1e8eebedebeafa41f4290276
Årsrapport_2024_DK22_PS (dirigent).pdf	SHA256: 8599380c21b407390041c6c783c5875b944359173f86c69afdc3b79f2b7be4a9
Årsrapport_2024_DK18_PS (dirigent).pdf	SHA256: f83b931fcb4d66ec0979f65d8f7187344a6305e0db10eb3ad643cd89e4b6ee29



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.