







## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK8 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK8 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 24. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 24. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. april 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK8 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 58 50 81
Stiftet	24. januar 2024
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Peder Jensen, formand Klaus Bahn Frederiksen, næstformand Birgitte Henrichsen Karl Erik Bagger Bendy Schmidt Zimmerman Pedersen
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 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 216.594 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 13.928.165 kr.

Selskabets kapitalejere har den 7. maj 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 en underliggende dattervirksomhed.



## Årsregnskab 24. januar - 31. december 2024

### Balance

Note	kr.	2024
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger	6.619.894
		<u>6.619.894</u>
3	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.400.792
		<u>8.400.792</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.020.686</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.713
	Andre tilgodehavender	166.065
		<u>183.778</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	554.890
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>738.668</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>15.759.354</u></u>

## Årsregnskab 24. januar - 31. december 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	11.828.165
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.928.165</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til selskabsdeltagere	1.033.200
		<u>1.033.200</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.330
	Gæld til selskabsdeltagere	580.659
		<u>797.989</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.831.189</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.759.354</u>

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

## Årsregnskab 24. januar - 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	12.044.759	13.724.759
Overført via resultatdisponering	0	-216.594	-216.594
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.100.000</b>	<b>11.828.165</b>	<b>13.928.165</b>

Årets kapitalforhøjelse på nom. 1.680.000 kr. blev besluttet den 7. maj 2024, men er endnu ikke registreret hos Erhvervsstyrelsen.

## Årsregnskab 24. januar - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK8 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 24. januar - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der omfatter 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.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

Som genindvindingsværdi anvendes nettosalgspris.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



# 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: 21-5 DK8 P/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-29 12:31:45 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

2025-04-29 12:48:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

Adobe Signi certifikatnummer: d232827b6e381fe4489a-8748-1f86d7e2ab192124

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

  <b>Karl Erik Bagger</b> 38173c94-54e8-427f-a077-f266a8c7ca03 2025-05-13 14:12:45Z	  <b>Birgitte Henrichsen</b> fbb8f681-9146-4729-9498-80a5b5e463e0 2025-05-13 17:38:52Z
  <b>Klaus Bahn Frederiksen</b> 0d9194fb-6680-424a-8ab8-05eff310f7ab 2025-05-14 08:24:01Z	  <b>Peder Jensen</b> 570bd025-7942-48f8-b91d-319d25c35a9b 2025-05-20 08:18:43Z
  <b>Bendy Schmidt Pedersen</b> 2b39a34b-25ef-4aad-ba00-09928768c8bb 2025-05-20 19:48:42Z	

## Dokumenter i transaktionen

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
DK8 afstemning af årsrapport for 2024 med økonomirapportering.pdf	SHA256: 16bcfb8d067e779796a0820637b985ec5c9d294746347d20edb6712533b0d7d2
DK8_Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS.pdf	SHA256: 042a5e6c9bccaa929ae5f7f266944cd20b0b862c873e6f8db31424ce481d3742
DK8_PS_Årsrapport_2024.pdf	SHA256: 94adc46ad1feac112a7e591a53b65780201fed7f2984902f30b2b2688fab3d2a



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 tidsstemplet 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.

Addo Sign identifikationsnummer: d233837b6e381fe4690a8248-1f86d7e2ab92264

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).

DK8\_PS\_Specifikationer\_2024.pdf

SHA256: 7646a7a27dfc3dfacee632c0a395183595b0628911f6995e86b74336d434d8e2

Addo Sign identifikationsnummer: c233837b6e381fe469a-8248-1f88d7e2ab1921264



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



**Nikolaj Fjord**  
1a65043e-54a9-48f8-92da-dd03647f845e 2025-06-18 06:40:22Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK17_PS (dirigent).pdf	SHA256: 687a8ea9f9dc4ea1d9c0d400ff4700eab91c02e96a792dbd329d904abecd0dd8
Årsrapport_2024_DK27_PS (dirigent).pdf	SHA256: 11de27b8b61712e1f68b8d83738f3c8d458d1832fabf246e7e04f3f9c6c03541
DK14_PS_Årsrapport_2024 (dirigent).pdf	SHA256: f6d0b6c2576f0cb4bac41cb35e6ec39dc8c97a19260622546319fee45100b5c1
DK6_Årsrapport_2024_PS (dirigent).pdf	SHA256: e73cafe51faa9caa8e6c1350c189a5fe7e6e2d737b3c6cea9c98810363a9b9ff
DK8_PS_Årsrapport_2024 (dirigent).pdf	SHA256: 85f25dfea37536850cd4cfa3af33792cb4467b17c7eb4b6fc80bce9f7972270c



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.