

# Ejerforeningen 21-5 DK50 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 71 58 91

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22. maj 2025

Pernille Winther  
Dirigent

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	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 DK50 P/S for regnskabsåret 1. januar - 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 1. januar - 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 24. februar 2025  
Direktion:

.....  
Laila Albæk Salem Køj  
direktør

Tilsynsråd:

.....  
Betina Mølgaard Andersen  
formand

.....  
Per Krøyer Kristensen  
næstformand

.....  
Bjarne Tvilde

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK50 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK50 P/S for regnskabsåret 1. 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 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. februar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK50 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 71 58 91
Stiftet	27. september 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Betina Mølgaard Andersen, formand Per Krøyer Kristensen, næstformand Bjarne Tvilde
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 555.736 kr. mod et underskud på 215.146 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 32.643.189 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
<b>Bruttotab</b>	-172.005	-136.102
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-445.306	-190.113
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-617.311	-326.215
Finansielle indtægter	61.575	111.069
<b>Årets resultat</b>	<u>-555.736</u>	<u>-215.146</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-555.736	-215.146
	<u>-555.736</u>	<u>-215.146</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	32.791.322	31.002.637
		<u>32.791.322</u>	<u>31.002.637</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.791.322</u>	<u>31.002.637</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	82.634	94.182
		<u>82.634</u>	<u>94.182</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.165.298</u>	<u>3.390.030</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.247.932</u>	<u>3.484.212</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>34.039.254</u></u>	<u><u>34.486.849</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Indskudskapital	21.210.000	21.210.000
	Overført resultat	11.433.189	11.988.925
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>32.643.189</u>	<u>33.198.925</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.058.400	875.700
		<u>1.058.400</u>	<u>875.700</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	302.514	368.812
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	35.151	43.412
		<u>337.665</u>	<u>412.224</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.396.065</u>	<u>1.287.924</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>34.039.254</u>	<u>34.486.849</u>

- 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>
Egenkapital 1. januar 2023	21.000.000	10.104.071	31.104.071
Kapitalforhøjelse	210.000	2.100.000	2.310.000
Overført via resultatdisponering	0	-215.146	-215.146
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>21.210.000</b>	<b>11.988.925</b>	<b>33.198.925</b>
Overført via resultatdisponering	0	-555.736	-555.736
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>21.210.000</b>	<b>11.433.189</b>	<b>32.643.189</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK50 P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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 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.

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:

Investerings ejendomme 10-50 år

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 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

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.

Som genindvindingsværdi anvendes nettosalgpris.

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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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 434.500 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra idriftsættelsen af den sidste feriebolig i oktober 2024, 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 DK50 P/S

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

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-02-25 15:01:23 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

2025-02-25 15:15:15 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 147128207-6802-4e02-a-000-928572884d9

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

**Bjarne Tvilde**  
3a25c976-0060-4157-b749-017d1b7d5227 2025-03-10 23:53:40Z

**Per Krøyer Kristensen**  
b8e7a2c2-4a65-48ff-a76f-f060a226b81d 2025-03-13 20:08:42Z

**Betina Mølgaard Andersen**  
823a5189-ec8c-496b-8c55-42ed2fa933f1 2025-04-07 17:41:47Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK050P_(til_underskrift).pdf.pdf	SHA256: 106d8469a6e6d7a854039e2cdcf60446c14a231f4ec01e5982c1ec8df7218290
Afstemning mellem officiel årsrapport og intern økonomirapportering DK50.pdf	SHA256: 5fdf7818863a542ed1cd5fa56636478982af412d67ff25edcb02016f789da94a
Spec._til_årsregnskab_2024_DK050P.pdf.pdf	SHA256: 49d858a33b5dd1613ebc6b1ba2ebf11ff4e3d10791b85f10944a9536c831d3eb



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.

Addo Sign identifikationsnummer: 40128207-c802-4e0a-b000-92b57c884d1b9

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



**Pernille Winther**  
9bf1f49c-6002-4d86-8f56-4bc16c7d09c2 2025-05-26 15:40:28Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK3_PS (dirigent).pdf	SHA256: 91cbee1fa7b5f6289c0fded8666d98e664ecee9a4f901ff22a169594ae17e9c9
Årsrapport_2024_DK23_PS (dirigent).pdf	SHA256: be72f9236f47ef95f628da51625fcc2463580e515414048ff28dccb33bf53c4
Årsrapport_2024_DK1_PS (dirigent).pdf	SHA256: a1a4a3b2e39b2d021e7dffe9f4134dfdd42d9684657c477f03ef9115787a2206
Årsrapport_2024_DK2_PS (dirigent).pdf	SHA256: 82157ce4b7674454810be6b447811d1d936aa65684287b659afca43adcb2424b
Årsrapport_2024_DK58_Samejet (dirigent).pdf	SHA256: cb768ac6db5b1e6a5e9e84a246a779b6b488f3cb4e4c58456e90d427b3f7df10
Annual_Report_2024_DK60_PS (chairman).pdf	SHA256: 7976ddc6a66703b8d1818530daa1f992d0a74ca821f303a10d43bcff77423f88
Årsrapport_2024_DK50_PS (dirigent).pdf	SHA256: 95b49c27fe5338a0d547900c905747e69341126de9fe41a3807d2266367e28c4
Årsrapport_2024_DK58_PS (dirigent).pdf	SHA256: 84d2e761bcad31510352195c768d114dd3220efd412d4a891296355ca544b489



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.