

Ejerforeningen 21-5 DK12 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 56 41 22

Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 15. januar - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. marts 2025

Anja Wærum Schreiber
Dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 15. januar - 31. december 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Acdttw Sijgn i dte nttffkkaifw nsnunmmmmnnci: ddf322222-31da-4680-8b04-a68e467ad082

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK12 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. 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 fra selskabets stiftelse 15. 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 17. marts 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Klaus Birk Jensen
formand

.....
Maria Hessner Hansen
næstformand

.....
Claus Voglhofer

.....
Claus Johansen

.....
Anne Mette Winther
Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK12 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK12 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. 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 15. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. 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 91.436 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 13.211.257 kr.

Selskabets kapitalejere har den 7. maj 2024 foretaget en kapitalforhøjelse ved indskud af 5 ferieboliger i selskabet. Heraf er 3 af ferieboligerne indskudt direkte, imens de resterende 2 ferieboliger er indskudt via en underliggende dattervirksomhed.

Årsregnskab 15. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse

kr.	2024
Bruttofortjeneste	16.734
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.736
Resultat før finansielle poster	-93.002
Finansielle indtægter	4.047
Finansielle omkostninger	-2.481
Årets resultat	-91.436
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-91.436
	-91.436

Årsregnskab 15. januar - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	9.552.266
		<u>9.552.266</u>
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.648.691
		<u>4.648.691</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.200.957</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.191
	Andre tilgodehavender	164.626
		<u>202.817</u>
	Likvide beholdninger	<u>574.767</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>777.584</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.978.541</u></u>

Årsregnskab 15. januar - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	11.111.257
	Egenkapital i alt	<u>13.211.257</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.108.800
		<u>1.108.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.133
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	523.351
		<u>658.484</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.767.284</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.978.541</u>

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

Årsregnskab 15. 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	11.202.693	12.882.693
Overført via resultatdisponering	0	-91.436	-91.436
Egenkapital 31. december 2024	<u>2.100.000</u>	<u>11.111.257</u>	<u>13.211.257</u>

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

Årsregnskab 15. januar - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK12 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.

Bruttofortjeneste

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.

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 15. 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: Ejerforeningen 21-5 DK12 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-17 14:59:24 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 83.92.xxx.xxx

2025-03-17 17:42:20 UTC



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

Adattto Sijgn i dte nttffkcatfonsnummmmer: ddf32e2e282-31da-4680-8b04-a68e467adeb2

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

  Klaus Birk Jensen 3ae71bcb-8296-4439-ad27-b37afdefce9d 2025-03-24 11:31:06Z	  Claus Johansen 37618830-7e68-4f86-b7f0-ae8df1919331 2025-03-24 14:30:34Z
  Claus Voglhofer ceab3b30-70cc-4db0-943b-195ab6ae0ef2 2025-03-24 18:25:33Z	  Maria Hessner Hansen 1bf1d3fe-2670-4f43-bac9-2c49156902e1 2025-03-24 22:08:13Z
  Anne Mette Winther Pedersen f5864012-7145-44f5-bc99-d33b29ea16e9 2025-03-27 08:03:19Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK012P_(til_underskrift).pdf.pdf	SHA256: 547d6ef4ca4bba99b413a16ffbd6957765d65b205c36e319f81cd10b13de12b2
DK12 afstemning mellem officiel årsrapport og intern økonomirapportering.pdf	SHA256: 9e3e6b998c4d67a8aeddb425d1f55ac85b957b905317a06e850cedd18fccd525
Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK012.pdf.pdf	SHA256: 108db0743b3942cdb46f64f1b05ae7204ffcce3fe370f3289fdf04a683aea39b



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 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 signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: ddf32e2e282-31da-4880-8b04-a68e467adeb2

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).

Spec._til_årsregnskabet_2024_DK012.pdf.pdf SHA256:
daf0910e9bfba432dcd4ddeb0220a665e1546eeef65db72801834d8b9fa710b

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9

Addo Sign identifikationsnummer: ddf32e732-31da-4682-8b14-a88e467adeb2





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.

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 10:50:42Z

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.