

Ejerforeningen 21-5 DK23 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 77 42 32

Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 18. april - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. april 2025

Pernille Winther
Dirigent





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 18. april - 31. december 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Årsløst 5199 i det offentlige register: 18209335048-88012944e056480923-981659812886119

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK23 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 18. april - 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 18. april - 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 23. april 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Søren Fogh
formand

.....
Katja Søndergaard
næstformand

.....
Marianne Skjold-Jørgensen

.....
Niels Klagenberg

.....
Camilla Demuth Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejerforeningen 21-5 DK23 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK23 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 18. april - 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 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 23. april 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK23 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 77 42 32
Stiftet	18. april 2024
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Søren Fogh, formand Katja Søndergaard, næstformand Marianne Skjold-Jørgensen Niels Klagenberg Camilla Demuth Andersen
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 Komplementar A/S Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
Revisor	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 203.267 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 24.650.609 kr.

Selskabets kapitalejere har den 4. september 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 18. april - 31. december 2024

Resultatopgørelse

kr.	2024 9 mdr.
Bruttotab	-135.315
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.440
Resultat før finansielle poster	-204.755
Finansielle indtægter	4.018
Finansielle omkostninger	-2.530
Årets resultat	-203.267
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-203.267
	-203.267

Årsregnskab 18. april - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	15.583.948
		<u>15.583.948</u>
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.460.488
		<u>10.460.488</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.044.436</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.665
	Andre tilgodehavender	140.241
		<u>171.906</u>
	Likvide beholdninger	378.461
	Omsætningsaktiver i alt	<u>550.367</u>
	AKTIVER I ALT	<u>26.594.803</u>

Årsregnskab 18. april - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	22.550.609
	Egenkapital i alt	<u>24.650.609</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere	1.411.200
		<u>1.411.200</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	233.377
	Gæld til selskabsdeltagere	299.617
		<u>532.994</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.944.194</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>26.594.803</u></u>

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

Årsregnskab 18. april - 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Indskudskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	420.000	0	420.000
Kapitalforhøjelse	1.680.000	22.753.876	24.433.876
Overført via resultatdisponering	0	-203.267	-203.267
Egenkapital 31. december 2024	2.100.000	22.550.609	24.650.609

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

Årsregnskab 18. april - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK23 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 18. april - 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.

Årsregnskab 18. april - 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.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SCI 21-5 DK23	Nice, Frankrig	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 474.719 kr. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er indgået en komplementæraftale 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 DK23 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-04-23 07:56:33 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

2025-04-23 09:42:27 UTC



Adokument Sigtum idkennitifikationsnummmer: 18e093355048-880129-44e056-480923-981659-812886119

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.

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

Mit  



Marianne Skjold-Jørgensen
b89573ca-f3ed-4f17-9541-aae7ac0032bc 2025-04-23 14:43:47Z

Mit  



Niels Klagenberg
b99cb6e2-3492-4b0d-9ee3-05289e8756d3 2025-04-23 15:56:15Z

Mit  

Søren Fogh
04da236a-7dc9-4efd-87a2-94858ba5875d 2025-04-24 16:29:13Z

Mit  

Katja Søndergaard
50d9cefc-8007-4158-812d-ed98993eb498 2025-04-24 20:51:43Z

Mit  

Camilla Demuth Andersen
3f6f7e9d-23b5-4316-97fb-241460138901 2025-04-28 11:13:12Z

Dokumenter i transaktionen

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: f3217f8dd4bf868f1deee30ede31f42f32c95256ba77c5107b550f5bdad39973
DK23 afstemning af årsrapport for 2024 med økonomirapportering.pdf	SHA256: 4c3b2d77d43e325c94082afe7505f20d5920ce9f08e90ae1e1137939b341a638
Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK23.pdf	SHA256: 506db60e0feae8db69725b78779f2a09bb8ee6db8ba3aae858ac8af22f0f7be5
Årsrapport_2024_DK23_PS.pdf	SHA256: 3918d0e85e410c4cf908e5ff9e6a389b46a6c6d90f4b11767b86806eb82f68df



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.

Adobe Sign i det offentlige: 82e0933504b-880d9-44e056-480923-981b59-8f2886d9

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).

Specifikationer_til_årsregnskab_2024_DK23_PS.pdf SHA256: 380fce3d56bbf59c21963afc400ed810d6eca9d037ae9b36687c3f9afcd54db7

Addo Sign i det offentlige certifikat: 8E09335504B-880D9 44e056480923-981659 8E2886D9



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



Pernille Winther
9bf1f49c-6002-4d86-8f56-4bc16c7d09c2 2025-05-26 15:40:39Z

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.