

Ejerforeningen 21-5 DK16 P/ S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 49 97 03

Årsrapport 2023/24

(fra virksomhedens stiftelse 15. december 2023 - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. juni 2025

Holger Christtreu
Dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 15. december 2023 - 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 DK16 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. december 2023 - 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. december 2023 - 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 8. maj 2025

Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Kresten Dahl Juelner
formand

.....
Helle Nissen
næstformand

.....
Tina Reinhardt Jespersen

.....
Hans Jørgen Nielsen

.....
Thomas Stig Lundstrøm

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK16 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK16 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. december 2023 - 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. december 2023 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK16 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 49 97 03
Stiftet	15. december 2023
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Kresten Dahl Juølnør, formand Helle Nissen, næstformand Tina Reinhardt Jespersen Hans Jørgen Nielsen Thomas Stig Lundstrøm
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 modsvarer således ikke nødvendigvis en markedsbestemt leje for rådighed og brug af ferieboligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 205.676 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 20.859.409 kr.

Selskabets kapitalejere har den 29-12-2023 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. december 2023 - 31. december 2024**Resultatopgørelse**

kr.	2023/24 13 mdr.
Bruttotab	-16.388
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-190.948
Resultat før finansielle poster	-207.336
Finansielle indtægter	6.410
Finansielle omkostninger	-4.750
Årets resultat	-205.676
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-205.676
	-205.676

Årsregnskab 15. december 2023 - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	13.111.746
		<u>13.111.746</u>
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.047.591
		<u>9.047.591</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.159.337</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.391
	Andre tilgodehavender	154.810
		<u>190.201</u>
	Likvide beholdninger	<u>637.219</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>827.420</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.986.757</u>

Årsregnskab 15. december 2023 - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2023/24
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	18.759.409
	Egenkapital i alt	<u>20.859.409</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere	1.335.600
		<u>1.335.600</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	323.823
	Gæld til selskabsdeltagere	467.925
		<u>791.748</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.127.348</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>22.986.757</u></u>

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

Årsregnskab 15. december 2023 - 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	18.965.085	20.645.085
Overført via resultatdisponering	0	-205.676	-205.676
Egenkapital 31. december 2024	<u>2.100.000</u>	<u>18.759.409</u>	<u>20.859.409</u>

Årsregnskab 15. december 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK16 P/S for 2023/24 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 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. december 2023 - 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 revideres 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 15. december 2023 - 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 DK16	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 423.797 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: 21-5 DK16 P/S

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-05-09 07:00:18 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

2025-05-09 07:59:03 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 underskrivernes 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 ID 


Hans Jørgen Nielsen
8e11cc46-9b3e-45c6-80fc-b0974db22511 2025-06-06 07:56:55Z

Mit ID 


Thomas Stig Lundstrøm
ce73b450-70a4-4840-9b54-6c4d2652633c 2025-06-06 09:59:07Z

Mit ID 

Tina Reinhardt Jespersen
b54b596e-9b98-4ccc-8352-1542c122b499 2025-06-06 10:24:21Z

Mit ID 

Helle Nissen
c3c63be5-a458-43b1-a44d-b213fb982469 2025-06-11 19:43:23Z

Mit ID 

Kresten Juellner
703d4bd5-1386-4f11-92f9-1f01af80e49a 2025-06-16 06:30:29Z

Dokumenter i transaktionen

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
DK16 afstemning af årsrapport for 2024 med økonomirapportering.pdf	SHA256: c9588b3f315f0e305ce6ecc95bd3d4e26fd96eb7ed055a7952a5baefaec8fdd2
Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK16.pdf	SHA256: 14f03407f0e5b22e28ff4132c61056322a5697b5dff5ea482d27cba153560f8e
Årsrapport_2024_DK16_PS.pdf	SHA256: 62b67f4a72ad3869a6d4cd93f5d1d8ba28e4d742731c2be056c741a55dde2b7c



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: 0e4e4d18b-27326-4e887-b2827-4828651688703

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_årsregnskabet_2024_DK16_PS.pdf SHA256:
bd34d068a4a8406b834b50d262b853605e59ce77c7b4ea892efed0edd4ed173a

Addo Sign identifikationsnummer: 0e4e4ed18a-2026-488a-b227-482865168703



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



Holger Christreu
dc31d244-b0a1-4132-8ab9-da983f9a9870 2025-06-25 13:27:08Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK16_PS (dirigent).pdf	SHA256: e86cc9e3b90e3f1bce3082e06b41c18c79f06f9fcbfbc44fa69273d1cc746f71
Skriftlig GF 21-5 DK16 årsrapport 2024.pdf	SHA256: 55b252683998239455b644a3b8b64430f470aedc5019783903d780e2502a651a

Addo Sign identifikationsnummer: 944eaf3a-0a26-4fbd-b26a-4829c5c668bc2



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.