

# Ejerforeningen 21-5 DK47 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 45 20 76

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 8. maj 2025

Anja Wærum Schreiber  
Dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	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





## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK47 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 45 20 76
Stiftet	9. juni 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Bestyrelse	Per Hjort Poulsen, formand Sven Carlsen, Næstformand Annette Houman
Tilsynsråd	Per Hjorth Poulsen, formand Sven Carlsen, næstformand Annette Houman
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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-188.941	9.768
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-475.254	-204.771
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-664.195	-195.003
Finansielle indtægter	32.483	48.600
Finansielle omkostninger	-1.364	0
<b>Årets resultat</b>	-633.076	-146.403
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-633.076	-146.403
	-633.076	-146.403

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	30.432.538	29.972.213
		<u>30.432.538</u>	<u>29.972.213</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.432.538</u>	<u>29.972.213</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	168.970	81.716
		<u>168.970</u>	<u>81.716</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.194.203</u>	<u>2.770.660</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.363.173</u>	<u>2.852.376</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>31.795.711</u></u>	<u><u>32.824.589</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	9.195.793	9.828.869
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>30.405.793</u>	<u>31.038.869</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere	1.083.600	982.800
		<u>1.083.600</u>	<u>982.800</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	0	15.721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	280.418	330.699
	Gæld til selskabsdeltagere	25.900	456.500
		<u>306.318</u>	<u>802.920</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.389.918</u>	<u>1.785.720</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.795.711</u>	<u>32.824.589</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK47 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.

##### Bruttofortjeneste/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.

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 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

##### 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.



# 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 DK47 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-04-23 07:19:17 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 07:43:36 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.

Aktidato: 2025-04-23 07:43:36 UTC. Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d. IP: 147.161.xxx.xxx



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 10:50:02Z

## 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.