

# Ejerforeningen 21-5 DK17 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 70 96 27

## Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 19. marts - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. juni 2025

Nikolaj Fjord  
Dirigent





## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK17 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. marts - 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 19. marts - 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 9. maj 2025  
Direktion:

.....  
Laila Albæk Salem Køj  
direktør

Tilsynsråd:

.....  
Steen Alexander  
formand

.....  
Christel Machholdt Arnstedt  
næstformand

.....  
Christoffer Arnstedt  
Iversen

.....  
Signe Toftegaard Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejerforeningen 21-5 DK17 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK17 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. marts - 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 9. maj 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK17 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 70 96 27
Stiftet	19. marts 2024
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Steen Alexander, formand Christel Machholdt Arnstedt, næstformand Christoffer Arnstedt Iversen Signe Toftegaard Møller
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 modsvarer 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 56.500 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 46.217.845 kr.

Selskabets kapitalejere har den 19. december 2024 foretaget en kapitalforhøjelse ved indskud af 5 ferieboliger i selskabet. Heraf er 2 af ferieboligerne indskudt direkte, imens de resterende 3 ferieboliger er indskudt via underliggende dattervirksomheder.



## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2024

### Balance

Note	kr.	2024
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	17.403.031
		<u>17.403.031</u>
3	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.439.761
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.170.352
		<u>30.610.113</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>48.013.144</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.878
	Andre tilgodehavender	299.394
		<u>383.272</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.050.338</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.433.610</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>49.446.754</u></u>

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2024

### Balance

Note	kr.	2024
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	44.117.845
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>46.217.845</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til selskabsdeltagere	1.814.400
		<u>1.814.400</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	415.619
	Gæld til selskabsdeltagere	998.890
		<u>1.414.509</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.228.909</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>49.446.754</u></u>

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

## Årsregnskab 19. marts - 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	44.174.345	45.854.345
Overført via resultatdisponering	0	-56.500	-56.500
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.100.000</b>	<b>44.117.845</b>	<b>46.217.845</b>

Årets kapitalforhøjelse på nom. 1.680.000 kr. blev besluttet den 19. december 2024, men er endnu ikke registreret hos Erhvervsstyrelsen.



## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger 10-50 år

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.

#### 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 19. marts - 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 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## 3 Finansielle anlægsaktiver

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SCI 21-5 DK17	Nice, Frankrig	100,00 %
DK17 LLC	New York, USA	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 539.308 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 DK17 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-05-09 14:15:10 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 14:20:17 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.

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

  <b>Signe Toftegaard Møller</b> 7981aeeb-a9fd-4c41-8785-4bf2425047aa 2025-05-12 09:47:15Z	  <b>Steen Alexander</b> 1e57e229-e262-4784-9f69-da70102019a7 2025-05-15 10:51:53Z
  <b>Christoffer Arnstedt Iversen</b> ba62a33c-e7c4-40ae-87af-80bb8d81801f 2025-05-19 10:41:39Z	  <b>Christel Machholdt Arnstedt</b> 55d9944b-26b4-483f-aa41-65f66c8ded8d 2025-05-19 17:28:50Z

## Dokumenter i transaktionen

Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK17.pdf	SHA256: 0e4a95c150999c5e0011ae0d01cf1502541c3e60b1994b655624e2ec8f84bf06
Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
Årsrapport_2024_DK17_PS.pdf	SHA256: fd750383bdd712e4caafcc12d69a0c96275d23b6401b74153c2b2c0ec8cb093c
Specifikationer_til_årsregnskab_2024_DK17_PS.pdf	SHA256: b1dc06b6298818a75742d0b79fbc8b7e4a75352aa6279659d0a92aab9c7333d9



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.

Adobe Sign i dokumentet er beskyttet med SHA256: 82805b912-3881e-4012a-8872-4f60839f0dbae43

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



**Nikolaj Fjord**  
1a65043e-54a9-48f8-92da-dd03647f845e 2025-06-18 06:40:38Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK17_PS (dirigent).pdf	SHA256: 687a8ea9f9dc4ea1d9c0d400ff4700eab91c02e96a792dbd329d904abecd0dd8
Årsrapport_2024_DK27_PS (dirigent).pdf	SHA256: 11de27b8b61712e1f68b8d83738f3c8d458d1832fabf246e7e04f3f9c6c03541
DK14_PS_Årsrapport_2024 (dirigent).pdf	SHA256: f6d0b6c2576f0cb4bac41cb35e6ec39dc8c97a19260622546319fee45100b5c1
DK6_Årsrapport_2024_PS (dirigent).pdf	SHA256: e73cafe51faa9caa8e6c1350c189a5fe7e6e2d737b3c6cea9c98810363a9b9ff
DK8_PS_Årsrapport_2024 (dirigent).pdf	SHA256: 85f25dfea37536850cd4cfa3af33792cb4467b17c7eb4b6fc80bce9f7972270c



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.