

Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 07 89 37

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling 2. april 2025

Pernille Winther
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 1. 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 24. marts 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Bestyrelse:

.....
Lars-Erik Brenøe
formand

.....
Torben Vangstrup
næstformand

.....
Kim Kronborg Christiansen

.....
Anne Riber Granborg

.....
Lars Bagge Christensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S for regnskabsåret 1. 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 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 07 89 37
Stiftet	26. maj 2023
Hjemstedskommune	Hørsholm
Bestyrelse	Lars-Erik Brenøe, formand Torben Vangstrup, næstformand Kim Kronborg Christiansen Anne Riber Granborg Lars Bagge Christensen
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 6 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 overskud på 15.807 kr. mod et overskud på 60.419 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 50.635.064 kr.

Selskabets kapitalejere har den 18. 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 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2024 12 mdr.	2023 7 mdr.
Bruttofortjeneste	103.662	59.758
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.855	0
Resultat før finansielle poster	15.807	59.758
Finansielle indtægter	0	661
Årets resultat	15.807	60.419
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	15.807	60.419
	15.807	60.419

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	28.108.216	10.970.486
		<u>28.108.216</u>	<u>10.970.486</u>
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.936.578	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.567.142	0
		<u>25.503.720</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.611.936</u>	<u>10.970.486</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	78.741	0
	Andre tilgodehavender	421.079	6.900
		<u>499.820</u>	<u>6.900</u>
	Likvide beholdninger	1.406.847	419.216
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.906.667</u>	<u>426.116</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>55.518.603</u></u>	<u><u>11.396.602</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	4.200.000	420.000
	Overført resultat	46.435.064	60.419
	Egenkapital i alt	<u>50.635.064</u>	<u>480.419</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.915.200	292.320
		<u>1.915.200</u>	<u>292.320</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	375.222	63.059
	Gæld til selskabsdeltagere	2.593.117	10.560.804
		<u>2.968.339</u>	<u>10.623.863</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.883.539</u>	<u>10.916.183</u>
	PASSIVER I ALT	<u>55.518.603</u>	<u>11.396.602</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	420.000	0	420.000
Overført via resultatdisponering	0	60.419	60.419
Egenkapital 1. januar 2024	420.000	60.419	480.419
Kapitalforhøjelse	3.780.000	46.358.838	50.138.838
Overført via resultatdisponering	0	15.807	15.807
Egenkapital 31. december 2024	4.200.000	46.435.064	50.635.064

Af årets samlede kapitalforhøjelser på nom. 3.780.000 kr., er nom. 2.100.000 kr. som blev besluttet den 18. december 2024 endnu ikke registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK3 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.

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

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:

Bygninger 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

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

Grunde og bygninger, 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 1. januar - 31. december

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
21-5 DK3 LLC	New York, USA	100,00 %
SCI 21-5 DK3	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 605.018 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: Ejerforeningen 21-5 DK3 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-24 13:20:03 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

2025-03-24 13:21:33 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: b27908d87-692a-458a-b00e-98b622882400

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 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

  Lars-Erik Brenøe 48cfd66a-db70-4132-a13f-ecc3541e0b33 2025-04-25 13:05:21Z	  Kim Kronborg Christiansen 38380906-a63e-47e3-b0ea-6ea6365c8e50 2025-04-25 16:52:59Z
  Torben Vangstrup cb1965ea-460f-48e8-a0b6-22e920406254 2025-04-27 10:46:08Z	  Anne Riber Granborg 43663ba9-ca5a-46c9-893a-eb4e728761fb 2025-04-27 12:35:00Z
  Lars Bagge Christensen 3e802089-89ea-435c-8336-9c79586395a4 2025-04-28 08:18:54Z	

Dokumenter i transaktionen

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
Afstemning officiel årsrapport og intern rapportering for DK3 i 2024.pdf	SHA256: 2cadf7b1c381663d38ebdb747b8eaccfaedde9e0a0b27daf374a60bf44b0faae
Bilag_vedr._overgang_fra_sameje_til_PS_DK3.pdf	SHA256: 25d60c8cab25514e3ff23110b59412e8ee4d2facce9e07fd1fbb1ee52cab5630
Årsrapport_2024_DK3_PS.pdf	SHA256: 02d7ea5c2da86525db154f64e56889204f88b452e0f30c98ecf8ea75b57260ad



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.

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 DK3 PS (ekskl. dagsværdi).pdf SHA256:
3733fc4f059f981feb1998febd933eb330cc8fa9ab2817b827119cf2d68dbb54

Addo Sign identifikationsnummer: b7908587-6922-458a-b00e-98b622882400



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



Pernille Winther
9bf1f49c-6002-4d86-8f56-4bc16c7d09c2 2025-05-26 15:40:49Z

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.