

Ejerforeningen 21-5 DK42 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 13 45 97

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. april 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

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK42 P/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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. februar 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
Per Bækkelund
formand

.....
Anette Lykke Poulsen
næstformand

.....
Lise-Lotte Helms-Olesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK42 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK42 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. februar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK42 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 13 45 97
Stiftet	15. februar 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Per Bækkelund, formand Anette Lykke Poulsen, næstformand Lise-Lotte Helms-Olesen
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 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 584.225 kr. mod et underskud på 551.293 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 47.062.055 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
Bruttotab	-45.030	-98.978
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-581.538	-505.645
Resultat før finansielle poster	-626.568	-604.623
Finansielle indtægter	45.742	53.330
Finansielle omkostninger	-3.399	0
Årets resultat	-584.225	-551.293
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-584.225	-551.293
	-584.225	-551.293

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	47.920.695	44.749.037
		<u>47.920.695</u>	<u>44.749.037</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.920.695</u>	<u>44.749.037</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	163.914	98.406
		<u>163.914</u>	<u>98.406</u>
	Likvide beholdninger	<u>680.486</u>	<u>4.099.169</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>844.400</u>	<u>4.197.575</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>48.765.095</u></u>	<u><u>48.946.612</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.420.000	21.210.000
	Overført resultat	25.642.055	26.121.280
	Egenkapital i alt	<u>47.062.055</u>	<u>47.331.280</u>
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.360.800	1.234.800
		<u>1.360.800</u>	<u>1.234.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	336.840	375.632
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.400	4.900
		<u>342.240</u>	<u>380.532</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.703.040</u>	<u>1.615.332</u>
	PASSIVER I ALT	<u>48.765.095</u>	<u>48.946.612</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	21.000.000	24.467.573	45.467.573
Kapitalforhøjelse	210.000	2.205.000	2.415.000
Overført via resultatdisponering	0	-551.293	-551.293
Egenkapital 1. januar 2024	21.210.000	26.121.280	47.331.280
Kapitalforhøjelse	210.000	105.000	315.000
Overført via resultatdisponering	0	-584.225	-584.225
Egenkapital 31. december 2024	21.420.000	25.642.055	47.062.055

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK42 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.

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.

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 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale med en årlig udgift på 497.083 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra ibrugtagning af alle 5 ferieboliger i november 2024, og kan herefter 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.

5 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 DK42 P/S

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-02-24 14:54:37 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

2025-02-24 15:05:09 UTC



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 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

  Anette Lykke Poulsen b4299d05-5eb7-46a1-adac-fab0bd523ecd 2025-03-16 15:36:15Z	  Per Bækkelund b9977c1a-4716-4161-9976-8f7d73b69ea2 2025-03-17 18:30:15Z
  Lise-Lotte Helms-Olesen 27d0fa28-eb06-4e6e-8aa1-f9893f24d8ea 2025-03-17 20:02:27Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK042P_(til_underskrift).pdf.pdf	SHA256: 15aa6c5a83b1594b05bc6cea5416a27f4da085c315a8f9d505e587d405086205
Afstemning mellem officiel årsrapport og intern økonomirapportering DK42.pdf	SHA256: 97466767b839a35e6dda4c1360a1aaf49891b3f8d0150539f51405eb2669a245
Spec._til_årsregnskab_2024_DK042P.pdf.pdf	SHA256: f8c3fa5c59df3aca6ebd8349413994e97187b17c31fa94d3c8515baec4d1ae31





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).

Underskrivere



Anja Schreiber
75c6ed08-3b6e-493c-aafb-d3822be8ad09 2025-06-02 10:50:21Z

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.