Ejerforeningen 21-5 DK36 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 35 94 39

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29. juni 2025

Anja Wærum Schreiber
Dirigent

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring 3

Ledelsesberetning 5
Oplysninger om selskabet 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK36 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. juni 2025
Direktion:

Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

Lars Krull formand	Pia Kleist Giersløv Jørgensen næstformand	Britt Abildgaard Jacobsen
Mette Juel Laursen	Mogens Andrés	

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK36 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK36 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 24. juni 2025
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jonas Kirk Kristiansen
statsaut. revisor
mne35475

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK36 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	41 35 94 39
Stiftet	11. maj 2020
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Lars Krull, formand Pia Kleist Giersløv Jørgensen, næstformand Britt Abildgaard Jacobsen Mette Juel Laursen Mogens Andrés
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 Komplementar A/S Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Damhaven 5D, 7100 Vejle

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

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 ferieboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 1.112.902 kr. mod et underskud på 1.584.635 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 80.414.456 kr.

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
Bruttotab	-27.321	-506.509
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.086.943	-1.086.943
Resultat før finansielle poster	-1.114.264	-1.593.452
Finansielle indtægter	12.053	12.805
Finansielle omkostninger	-10.691	-3.988
Årets resultat	-1.112.902	-1.584.635
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.112.902	-1.584.635
	-1.112.902	-1.584.635

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	82.496.475	83.583.419
		82.496.475	83.583.419
	Anlægsaktiver i alt	82.496.475	83.583.419
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	176.209	692.074
		176.209	692.074
	Likvide beholdninger	294.399	13.269.432
	Omsætningsaktiver i alt	470.608	13.961.506
	AKTIVER I ALT	82.967.083	97.544.925

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.210.000	21.210.000
	Overført resultat	59.204.456	60.317.358
	Egenkapital i alt	80.414.456	81.527.358
	Gældsforpligtelser		
3	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til selskabsdeltagere	2.016.000	1.915.200
		2.016.000	1.915.200
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	507.227	615.080
	Gæld til selskabsdeltagere	29.400	12.591.550
	Periodeafgrænsningsposter	0	895.737
		536.627	14.102.367
	Gældsforpligtelser i alt	2.552.627	16.017.567
	PASSIVER I ALT	82.967.083	97.544.925

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

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Indskudskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	21.210.000	61.901.993	83.111.993
Overført via resultatdisponering	0	-1.584.635	-1.584.635
Egenkapital 1. januar 2024	21.210.000	60.317.358	81.527.358
Overført via resultatdisponering	0	-1.112.902	-1.112.902
Egenkapital 31. december 2024	21.210.000	59.204.456	80.414.456

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK36 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 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:

Investeringsejendomme	10-50 år

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

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 nettorealisationsværdi.

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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 671.079 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra idriftsættelsen af den sidste feriebolig i maj 2022, 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.

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

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 DK36 P/S
Serienummer: 237f969a-bbc1-4ee8-9bed-d961b08f712f
IP: 31.3.xxx.xxx
2025-06-24 14:58:37 UTC

Mit ID

Jonas Kirk Kristiansen
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468
Statsaut. revisor
På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar…
Serienummer: 8a636fb8-c16e-4d9c-8c5c-f76a4749fe74
IP: 212.98.xxx.xxx
2025-06-24 15:04:50 UTC

Mit ID

Adobe Sign identifikationsnummer: 9f2489e8-352e-411b-8892-43fff6054436

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 underskriveres 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

Mette Juel Laursen
11c29b41-0a75-4a7b-81a1-b9e5aec16363 *2025-06-25 08:06:37Z*

Pia Kleist Giersløv Jørgensen
e36a7616-55a8-47c2-84e1-e50f4f8d354e *2025-06-26 11:54:32Z*

Britt Abildgaard Jacobsen
34230ab5-caa1-4187-a032-9963d3fc1484 *2025-06-27 08:42:18Z*

Mogens Andrés
81b444ed-9246-4426-99b0-0a8eff809b70 *2025-06-27 10:20:02Z*

Lars Krull
04273b37-288b-43b9-9e8a-dfb2715a9684 *2025-06-28 14:51:15Z*

Dokumenter i transaktionen

DK36 afstemning af årsrapport for 2024 med økonomirapportering.pdf *SHA256:*
d31ce5bcf159f6bb477ed7ce11668ebb2ebb53b18d39d39a555f2074bb3ce932

Årsrapport_2024_DK36_PS.pdf *SHA256: c522146eb921525e04827d76c184953512d1f658223a7b83b0d2faf3d5cdb5bd*

Spec._til_årsregnskab_2024_DK36_PS.pdf *SHA256:*
ee69835049adad66677e8a5426685b914912bcc567cb5f376d84671d30fa3794

Addo Sign identifikationsnummer: 9[illegible]

Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det orginale 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.

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

MitID

Anja Schreiber
75c6ed08-3b6e-493c-aafb-d3822be8ad09 *2025-06-30 07:15:32Z*

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK36_PS (dirigent).pdf	*SHA256: 6b6e518704e2a39bd1f9ff2ce4f5c5bf4af50c562e71852ed0f87ae34942343f*
Skriftlig GF 21-5 DK36 årsrapport 2024.pdf	*SHA256: 166a1cdff79cabc03676baa5817798f1ca5054a8315cacd5cef0b7872eff230f*

Addo Sign identifikationsnummer: 3f276449-3bea-44f4-98b2-73fb60443a18

Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det orginale 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.