Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 00 19 76

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. maj 2025

Lars Boe
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

Addo Signering identifikationsnummer: 15595305-6642-41e8-9a76-f1587b6f2305c

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK37 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. april 2025
Direktion:

Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

Tine Friis Gade formand	Ulla Kirsten Bogø næstformand	Lars Boe
Michael Jensen	Lars Bo Haber Petersen	

Addo Signaturen er identifikationsnummer: 65[illegible]

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK37 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. april 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Addo Signering identifikationsnummer: 65[illegible]

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK37 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	41 00 19 76
Stiftet	11. december 2019
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Tine Friis Gade, formand Ulla Kirsten Bogø, næstformand Lars Boe Michael Jensen Lars Bo Haber Petersen
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

Addo Signeringsidentifikationsnummer: 65[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 913.476 kr. mod et underskud på 753.603 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 41.118.903 kr.

Addo Signering identifikationsnummer: 15595[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
Bruttotab	-316.452	-168.399
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-606.937	-600.556
Resultat før finansielle poster	-923.389	-768.955
Finansielle indtægter	13.340	17.031
Finansielle omkostninger	-3.427	-1.679
Årets resultat	-913.476	-753.603
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-913.476	-753.603
	-913.476	-753.603

Addo Signering identifikationsnummer: 15595[illegible] fra 158.[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	42.009.943	42.391.685
		42.009.943	42.391.685
	Anlægsaktiver i alt	42.009.943	42.391.685
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	100.392	127.716
		100.392	127.716
	Likvide beholdninger	813.300	5.355.485
	Omsætningsaktiver i alt	913.692	5.483.201
	AKTIVER I ALT	42.923.635	47.874.886

Addo Signering identifikationsnummer: 15595[illegible] 1587[illegible]205c

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	21.000.000	21.000.000
	Overført resultat	20.118.903	21.032.379
	Egenkapital i alt	41.118.903	42.032.379
	Gældsforpligtelser		
3	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til selskabsdeltagere	1.285.200	1.209.600
		1.285.200	1.209.600
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	429.732	316.307
	Gæld til selskabsdeltagere	89.800	4.316.600
		519.532	4.632.907
	Gældsforpligtelser i alt	1.804.732	5.842.507
	PASSIVER I ALT	42.923.635	47.874.886

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

Addo Signering identifikationsnummer: 15595[illegible] fra 15876[illegible]205

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Indskudskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	21.000.000	21.785.982	42.785.982
Overført via resultatdisponering	0	-753.603	-753.603
Egenkapital 1. januar 2024	21.000.000	21.032.379	42.032.379
Overført via resultatdisponering	0	-913.476	-913.476
Egenkapital 31. december 2024	21.000.000	20.118.903	41.118.903

Addo Signaturer identifikationsnummer: 65[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK37 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 Signering identifikationsnummer: 55[illegible] fra 58[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.

Addo Signering identifikationsnummer: 15595[illegible] fra 58763[illegible]205c

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 nettorealisationsværdi.

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 499.008 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra idriftsættelsen af den sidste feriebolig d. 10. maj 2022, og den 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 Signering identifikationsnummer: 15-05-1953-6642-41e8-9d7b-f1587b0f205c

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 DK37 P/S
Serienummer: 237f969a-bbc1-4ee8-9bed-d961b08f712f
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-04-24 14:33:20 UTC

Mit ID

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
2025-04-24 14:39:31 UTC

Mit ID

Additional signing identification information: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d:NTAwMDAwMjg3MjA1c

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 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 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

Michael Jensen
2ade63fb-7c9f-4700-a8ef-6e3563068560 *2025-04-25 11:13:20Z*

Ulla Kirsten Bogø
1d8f36d0-c48c-4521-94e5-b2ff964cbfc0 *2025-04-25 13:55:27Z*

Lars Boe
9b705bd5-7f61-4fcb-9581-1229fd7174cc *2025-04-28 13:22:20Z*

Tine Friis Gade
a1e9d28e-763a-4fc5-9a6e-ff3bc29ba32a *2025-05-05 08:40:26Z*

Lars Boe
9b705bd5-7f61-4fcb-9581-1229fd7174cc *2025-05-17 17:54:48Z*

Dokumenter i transaktionen

DK37 afstemning af årsrapport for 2024 med økonomirapportering.pdf *SHA256: 1885182cd6debfdb618d5d9c4f9b5ff93da5a78580ca96d05b452a13fdfb28e2*

Specifikationer_til_årsregnskab_2024_DK37_PS.pdf *SHA256: ca73bdc1df65e5baa3df3294b8f47d7a62caf9c6b744f538ce0da1fc1b9353eb*

Årsrapport_2024_DK37_PS.pdf *SHA256: 6daab3ecd0cea83a114fc75278217d48686697d71e79d120a0d5bc042eaa6616*

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.

Addo Sign identifikationsnummer: 15595[illegible]

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

Lars Boe
9b705bd5-7f61-4fcb-9581-1229fd7174cc *2025-06-05 15:18:18Z*

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK37_PS (dirigent).pdf	*SHA256: 89d37b5e513394412342da71ae08430bf1f2eaf7c31a33aede2dba5f307b63f9*

Addo Sign identifikationsnummer: 59d5cc53-5152-4a98-b26b-f1187fd9f305

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.