21-5 DK46 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 42 53 04 41

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. juni 2025

Anne Møller Jakobsen
Dirigent

Adobe Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8367-0e8704572653

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: 4092274001e-05af-4e99-8167-0e8704572653

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 21-5 DK46 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 4. juni 2025
Direktion:

Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

Jannik Kruse Petersen formand	Kent Stevens Larsen næstformand	Sisse Fjelsted Rasmussen

Adobe Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8167-0e8704572653

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i 21-5 DK46 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 21-5 DK46 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 selskabet, 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: 4092274001e-05af-4e99-8167-0e8704572653

Den uafhængige revisors erklæring

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.

København, den 4. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Adobe Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8367-0937045726053

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	21-5 DK46 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	42 53 04 41
Stiftet	7. juli 2021
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	Jannik Kruse Petersen, formand Kent Stevens Larsen, næstformand Sisse Fjelsted Rasmussen
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 DK46 Komplementar ApS Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Adobe Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05ab-4e99-8367-0934045726053

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og vedligeholde 3 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 931.327 kr. mod et overskud på 25.679 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 118.257.593 kr.

Adobe Sign identifikationsnummer: 20250227-0053

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2024	2023
Bruttofortjeneste	166.905	668.343
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-477.858	-256.831
Resultat før finansielle poster	-310.953	411.512
Finansielle indtægter	36.076	154.688
Finansielle omkostninger	-656.450	-540.521
Årets resultat	-931.327	25.679
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-931.327	25.679
	-931.327	25.679

Addo Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8167-0847045726053

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	174.414.727	151.683.665
		174.414.727	151.683.665
	Anlægsaktiver i alt	174.414.727	151.683.665
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	63.334	41.125
		63.334	41.125
	Likvide beholdninger	1.827.798	6.906.705
	Omsætningsaktiver i alt	1.891.132	6.947.830
	AKTIVER I ALT	176.305.859	158.631.495

Addo Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05ab-4e99-8167-0e3704572653

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Indskudskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	114.257.593	115.188.920
	Egenkapital i alt	118.257.593	119.188.920
	Gældsforpligtelser		
3	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til selskabsdeltagere	1.800.000	1.800.000
		1.800.000	1.800.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	19.884.820	61.267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	429.282	951.031
	Gæld til selskabsdeltagere	35.934.164	36.630.277
		56.248.266	37.642.575
	Gældsforpligtelser i alt	58.048.266	39.442.575
	PASSIVER I ALT	176.305.859	158.631.495

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

Addo Sign identifikationsnummer: 4992-7400-0[illegible]

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Indskudskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	2.000.000	33.241.641	35.241.641
Kapitalforhøjelse	2.000.000	81.921.600	83.921.600
Overført via resultatdisponering	0	25.679	25.679
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	115.188.920	119.188.920
Overført via resultatdisponering	0	-931.327	-931.327
Egenkapital 31. december 2024	4.000.000	114.257.593	118.257.593

Addo Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8167-9e8704572653

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 21-5 DK46 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.

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:

Investeringsejendomme	10-50 år

Adobe Sign identifikationsnummer: 20240704-0527400-0[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 kreditinstitutter, gæld til ejere, leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, svarende til nettorealisationsværdi.

Addo Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8167-0e8704572653

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 533.079 kr. Aftalen er bindende i 3 år fra erhvervelsen af den sidste feriebolig, og den kan herefter opsiges med 6 måneders varsel.

Der er indgået en komplementaraftale med en årlig udgift på 10.000 kr. Aftalen kan opsiges når administrationsaftalen er opsagt.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Adobe Sign identifikationsnummer: 4092274001e-05af-4e99-8367-0e8704572653

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: 21-5 DK46 P/S
Serienummer: 237f969a-bbc1-4ee8-9bed-d961b08f712f
IP: 93.165.xxx.xxx
2025-06-04 06:21:07 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
2025-06-04 07:16:24 UTC

Adobe Sign identifikationsnummer: 4922740a-05ab-4e90-8367-0e70457230f3

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

Mit ID

Jannik Kruse Petersen
42a1c5ed-7cc8-418a-a541-9bb4e8f717d4 *2025-06-06 08:48:03Z*

Mit ID

Kent Stevens Larsen
c53eeb92-8acb-4407-ab53-2b1282bb80c9 *2025-06-16 07:59:22Z*

Mit ID

Sisse Fjelsted Rasmussen
8ca17cb7-f918-48db-997d-0904bfbd8efe *2025-06-20 10:38:09Z*

Dokumenter i transaktionen

DK46_PS_Specifikationer_2024.pdf	*SHA256: 1af3a5ea8bbcca307a47acf1adedfd3fd0521975b1b0a2883080e161cb1373a2*
DK46_PS_Årsrapport_2024.pdf	*SHA256: 40d5debc2a106d0c3982ebcd8137b3273146ee5fcd0f9c3c7595cb4c21fb22ac*
DK46_Samejet_Årsrapport_2024.pdf	*SHA256: 76b4ea2d3cd9d44f987ac51445bc90d16f561004901591e1a77b7b6855bcb593*

Addo Sign identifikationsnummer: 4[illegible]

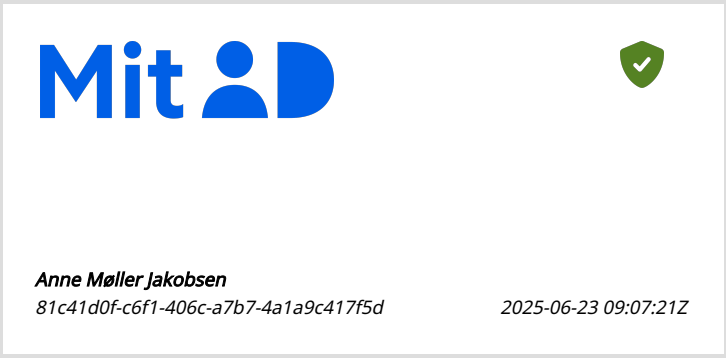
Addo Sign

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



Anne Møller Jakobsen
81c41d0f-c6f1-406c-a7b7-4a1a9c417f5d *2025-06-23 09:07:21Z*

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport_2024_DK46_Komplementar (dirigent).pdf *SHA256: ed13d0c60784e76e6fdba6470ede35dc3dbfaa6ec8a360b2baa04e7d0d1a01e7*

DK46_PS_Årsrapport_2024 (dirigent).pdf *SHA256: b7fc0a6ed94125cb51f7c2f049f6cc31308bbd6f7321545c9caae1e4d44a369a*

Skriftlig GF 21-5 DK46 årsrapport 2024.pdf *SHA256: 465e62aff0782fb614eeedf9f18e80b38d37e2eb7837edd3d71a69e48dbd4c6d*

Skriftlig GF 21-5 DK46 komplementar årsrapport 2024.pdf *SHA256: 04afa225c432188f4b4e0f15a267851e65ffcaaf719308963584ca5b2592a5b3*

Addo Sign identifikationsnummer: 09ded22e-c6df-4ee9-8367-dc8bd452e65e

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.