

21-5 A/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 33 08 48 62

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2025

Dirigent:

.....
Laila Albæk Salem Køj

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 21-5 A/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 14. juli 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Bestyrelse:

.....
Anders Køj
formand

.....
Laila Albæk Salem Køj

.....
Anders Heisel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 21-5 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 21-5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisors 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 14. juli 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	21-5 A/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	33 08 48 62
Stiftet	16. august 2010
Hjemstedskommune	Hørsholm
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Køj, formand Laila Albæk Salem Køj Anders Heisel
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Resultat af primær drift	327.894	-4.139.427	-906.031	24.251.890	15.823.575
Resultat af finansielle poster	-1.151.874	449.003	-37.016	-4.125.642	-309.667
Årets resultat	-8.362	-2.325.164	-841.916	14.552.709	11.897.582
Nøgletal					
Balancesum	163.054.190	109.552.389	89.939.142	100.780.091	57.360.118
Investeringer i materielle anlægsaktiver	870.064	1.696.811	4.468.794	3.515.950	726.555
Egenkapital	25.141.263	25.149.625	27.474.790	28.316.706	21.995.180
Afkastningsgrad	0,2 %	-4,1 %	-1,0 %	30,7 %	33,4 %
Soliditetsgrad	15,4 %	23,0 %	30,5 %	28,1 %	38,3 %
Egenkapitalforrentning	0,0 %	-8,8 %	-3,0 %	57,8 %	74,1 %

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at formidle oprettelse af ejerfællesskaber vedrørende ferieejendomme samt administration af disse ejerfællesskaber og ferieejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 8.362 kr. mod et underskud på 2.325.164 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 25.141.263 kr.

Ledelsen anser årets resultatet som værende ikke tilfredsstillende. I årsrapporten 2023 var forventninger til året et resultat før skat i niveau 5 - 10 mio. kr. baseret på en stigning i aktivitetsniveauet på 10 - 15 %. Resultatet er således realiseret væsentligt under det forventede, hvilket primært skyldes at nysalg af ejerfællesskaber ikke nåede det ventede niveau. Det lavere nysalg er en følge af de økonomiske udsigter, den geopolitiske situation og den utryghed det medfører.

Selskabet har i 2024 lanceret en ny "ready to go model". Denne model skal bidrage til øget indtjening fremadrettet, og forklarer den væsentlige stigning i balancesummen.

Aktuelt oplever vi i 2025 stigende efterspørgsel i markedet i takt med de faldende renter og et generelt stærkt feriebolig-marked. Den stigende aktivitet gælder både nysalg og gensalg af ejerfællesskaber. Samtidig stiger indtægter fra administration af ejerfællesskaber stabilt i takt med at der kommer flere ejerfællesskaber til. I alt administrerer koncernen 252 ferieboliger ultimo 2024 (ultimo 2023: 218 ferieboliger).

Med baggrund i den stigende efterspørgsel sammenholdt med nye tiltag, ser selskabet positivt på regnskabsåret 2025. Der henvises til nedenstående om forventet udvikling.

Likviditet:

I henhold til det foreliggende likviditetsbudget for den resterende del af regnskabsåret 2025 forventes en positiv likviditet (opgjort ekskl. bundne likvide midler) over hele perioden. Den positive likviditet forventes at være stigende i takt med stigende forventet nysalg af ejerfællesskaber, som er konstateret over de seneste måneder. Nysalg af ejerfællesskaber har en positiv likviditetsvirkning hidrørende fra forudbetaling af honorar, og det er en væsentlig forudsætning for likviditetsbudgettet, at nysalg til en vis grad realiseres som ventet. Ved en væsentlig reduktion i niveauet for nysalg i forhold til budgettet, f.eks. som følge af geopolitisk uro, stigende renter eller lign., vil der skulle gøres tiltag til styrkelse af likviditetsberedskabet.

Videnressourcer

Selskabet har fokus på kontinuerlig udvikling og servicering af ejerfællesskaber, med henblik på at tilbyde de mest attraktive ejerfællesskaber på markedet. Det er vigtigt, at selskabet løbende tilpasser sig ejerfællesskabernes behov, samt har et indgående kendskab til markedet for ferieboliger. Selskabet er således en videnvirksomhed, hvor medarbejdernes kompetencer og ressourcer er afgørende for selskabets succes. Selskabet har stor fokus på kompetenceudvikling og medarbejdertrivsel, med henblik på at fastholde og udvikle en innovativ virksomhed.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

For 21-5 A/S er en væsentlig driftsrisiko fortsat knyttet til evnen til at udbyde attraktive ejerfællesskaber. Ferieboliger er et konjunkturfølsomt marked, hvor renter, økonomiske udsigter og geopolitik kan have væsentlig indflydelse på markedets efterspørgsel. Når det er sagt, er ejerfællesskaber en attraktiv ejermodel, der på mange måder taler ind i fremtiden, hvor deleøkonomi og bedre udnyttelse af ressourcer er højt på agendaen.

Selskabets kreditrisiko anses for moderat, da en væsentlig del af selskabets forretningsmodel er baseret på forudbetaling fra kunderne. Selskabet er endvidere kun i begrænset omfang eksponeret over for valutarisici. Der anvendes således ikke finansielle instrumenter til afdækning af valuta- eller renterisiko.

Påvirkning af det eksterne miljø

Ledelsesberetning

Selskabet tilstræber at påvirkningen af det eksterne miljø er mindst mulig. Selskabet har påbegyndt en række initiativer på miljø-området, der vil udmønte sig i en fremtidig politik for området.

Forventet udvikling

Inflationen er kommet under kontrol, renteniveauet er igen reduceret væsentligt, og økonomien i Danmark er robust. Forholdene medfører en vis optimisme, som også har påvirket selskabet positivt i den forløbne del af regnskabsåret 2025. Vi forventer således et markant øget aktivitetsniveau i 2025.

Med baggrund heri forventes for regnskabet 2025 et resultat før skat i niveau 10 - 15 mio. kr. Dette er baseret på en forventning om et øget aktivitetsniveau, der forventeligt vil stige 15 - 20 %.

Endvidere er det forventningen at de bestående kreditrammer er tilstrækkelige til at gennemføre aktiviteterne i 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	62.854.058	50.571.794
2	Personaleomkostninger	-57.188.175	-50.569.928
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.506.369	-3.331.773
	Resultat før finansielle poster	1.159.514	-3.329.907
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.214.328	634.693
3	Finansielle indtægter	3.187.019	1.037.218
4	Finansielle omkostninger	-5.553.221	-1.222.908
	Resultat før skat	7.640	-2.880.904
5	Skat af årets resultat	-16.002	555.740
	Årets resultat	-8.362	-2.325.164

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Immaterielle anlægsaktiver		
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	1.789.146	3.944.427
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	0	0
	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	784.379	0
		<u>2.573.525</u>	<u>3.944.427</u>
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.326.724	12.980.319
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.511.216	2.213.275
	Indretning af lejede lokaler	1.410.654	1.536.024
		<u>15.248.594</u>	<u>16.729.618</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.175.161	1.960.833
		<u>3.175.161</u>	<u>1.960.833</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.997.280</u>	<u>22.634.878</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsvarer	5.345.183	5.115.875
		<u>5.345.183</u>	<u>5.115.875</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.090.215	20.521.678
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	93.643.051	46.730.985
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	383.788	173.959
	Andre tilgodehavender	3.172.099	4.522.163
10	Periodeafgrænsningsposter	564.382	433.897
		<u>110.853.535</u>	<u>72.382.682</u>
11	Likvide beholdninger	<u>25.858.192</u>	<u>9.418.954</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.056.910</u>	<u>86.917.511</u>
	AKTIVER I ALT	<u>163.054.190</u>	<u>109.552.389</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
12	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.725.160	1.510.831
	Reserve for udviklingsomkostninger	2.007.350	3.076.653
	Overført resultat	19.908.753	20.062.141
	Egenkapital i alt	25.141.263	25.149.625
	Hensatte forpligtelser		
13	Udskudt skat	3.941.622	3.541.832
	Hensatte forpligtelser i alt	3.941.622	3.541.832
	Gældsforpligtelser		
14	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.223.790	8.313.766
	Anden gæld	2.468.652	2.436.328
		10.692.442	10.750.094
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	93.588	82.345
	Gæld til banker	2.486.333	2.714.907
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.827.514	9.739.294
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.112.202	1.439.995
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.798.544	4.028.551
	Gæld til selskabsdeltager	2.294.617	2.169.850
15	Anden gæld	102.666.065	49.935.896
		123.278.863	70.110.838
	Gældsforpligtelser i alt	133.971.305	80.860.932
	PASSIVER I ALT	163.054.190	109.552.389

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Resultatdisponering
- 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 18 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Reserve for udviklingsomkost ninger	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.510.831	3.076.653	20.062.141	25.149.625
6	Overført via resultatdisponering	0	1.214.329	-1.069.303	-153.388	-8.362
	Egenkapital 31. december 2024	500.000	2.725.160	2.007.350	19.908.753	25.141.263

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 21-5 A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for 21-5 A/S indgår i koncernregnskabet for Tuttobene Holding ApS, Hørsholm, Danmark, (reg. nr. 31070090)

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisnings til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed Tuttobene Holding ApS.

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 finansiell 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.

Virksomhedens nettoomsætning omfatter indtægter fra salg af ejerfællesskaber vedrørende ferieejendomme samt honorar for levering af tjenesteydelser ved indkøb og klargøring af ferieejendomme, løbende administration og vedligehold af ferieejendomme og gensalg af ejerfællesskaber.

Indtægter fra salg af varer, hvilket omfatter ejerfællesskaber, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Indtægter fra levering af tjenesteydelser, der omfatter indkøb og klargøring af ferieejendomme, indregnes som omsætning i takt med levering af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Indtægter fra levering af øvrige tjenesteydelser, der omfatter servicepakker i form af løbende administration og vedligehold af ferieejendomme, indregnes lineært over serviceperioden. Indtægter fra formidling af gensalg af ejerfællesskaber indregnes i takt med at transaktionen gennemføres.

Ved indgåelse af salgskontrakter, der består af flere separate salgstransaktioner, opdeles kontraktsummen på de enkelte salgstransaktioner, og indregnes som nettoomsætning, når kriterierne gældende for salg af varer og tjenesteydelser er opfyldt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Færdiggjorte udviklingsprojekter	2-5 år
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	3 år
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter som omfatter internt udviklet software og koncepter, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien hvor denne er lavere.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle aktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions- salgs- og administrationsomkostninger samt udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år og overstiger ikke 5 år.

Erhvervede immaterielle aktiver omfatter software og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien hvor denne er lavere.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder vedrører modtagne betalinger vedrørende nettoomsætning i efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	50.142.343	43.821.325
Pensioner	6.077.599	5.847.824
Andre omkostninger til social sikring	828.323	764.488
Andre personaleomkostninger	139.910	136.291
	<u>57.188.175</u>	<u>50.569.928</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>93</u>	<u>89</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b oplyses det samlede vederlag til direktøren og bestyrelsen. Virksomheden anvender lempelsen for sammendragelse af vederlag jf. § 98b, stk. 3, nr. 1, idet oplysningerne ellers vil føre til, at der præsenteres beløb for et enkelt ledelsesmedlem.		
Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet 4.516.836 kr. (2023: 4.516.692 kr.).		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.173.762	1.021.538
Andre finansielle indtægter	2.013.257	15.680
	<u>3.187.019</u>	<u>1.037.218</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	161.731	54.395
Renteomkostninger til selskabsdeltager	124.766	117.677
Andre finansielle omkostninger	5.266.724	1.050.836
	<u>5.553.221</u>	<u>1.222.908</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	399.790	-381.781
Refusion i sambeskatning	-383.788	-173.959
	<u>16.002</u>	<u>-555.740</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.214.329	634.691
Reserve for udviklingsomkostninger	-1.069.303	2.212.416
Overført resultat	-153.388	-5.172.271
	<u>-8.362</u>	<u>-2.325.164</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2024	7.787.600	1.143.391	0	8.930.991
Tilgang i årets løb	0	0	784.379	784.379
Kostpris 31. december 2024	7.787.600	1.143.391	784.379	9.715.370
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2024	3.843.173	1.143.391	0	4.986.564
Årets afskrivninger	2.155.281	0	0	2.155.281
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	5.998.454	1.143.391	0	7.141.845
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.789.146	0	784.379	2.573.525

Færdiggjorte udviklingsprojekter

Færdiggjorte udviklingsprojekter omfatter udvikling af software, koncepter og model til konvertering af ejerforeninger til selskabsformer.

Igangværende udviklingsprojekter

Igangværende udviklingsprojekter omfatter udvikling af bookingsystem.

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunder og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2024	18.128.718	8.207.089	1.830.942	28.166.749
Tilgang i årets løb	334.754	474.010	61.300	870.064
Afgang i årets løb	0	-27.275	0	-27.275
Kostpris 31. december 2024	18.463.472	8.653.824	1.892.242	29.009.538
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.148.399	5.993.814	294.918	11.437.131
Årets afskrivninger	988.349	1.176.069	186.670	2.351.088
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-27.275	0	-27.275
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	6.136.748	7.142.608	481.588	13.760.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.326.724	1.511.216	1.410.654	15.248.594
Afskrives over	10-50 år	3-5 år	10 år	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	450.000
Kostpris 31. december 2024	450.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.510.833
Andel af årets resultat	1.214.328
Værdireguleringer 31. december 2024	2.725.161
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.175.161

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
21-5 USA ApS	Hørsholm	100,00 %	29.082	-3.081
21-5 Komplementar A/S	Hørsholm	100,00 %	3.146.078	1.217.409

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder licens med 185 t.kr., forsikring med 300 t.kr. og andet med 79 t.kr.

11 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter almindelige likvider og bankindeståender. Herunder er der bundne bankindeståender, der alene kan disponeres af danske og udenlandske ejerforeninger.

Af posten likvide beholdninger indgår således 25.404 t.kr. som ikke er til fri disponering for hverken 21-5 A/S samt eventuelle kreditorer.

kr.	2024	2023
-----	------	------

12 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 500.000 stk. a nom. 1,00 kr.	500.000	500.000
	500.000	500.000

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

13 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	3.541.832	3.923.613
Årets regulering	399.790	-381.781
Udskudt skat 31. december	3.941.622	3.541.832

Udskudt skat kan primært henføres til periodeforskydning i indregning af omsætningen (8.648 t.kr.) samt udviklingsprojekter (566 t.kr.). I udskudt skat er modregnet værdien af skattemæssige underskud (-5.276 t.kr.), der forventes udnyttet inden for en kortere tidsperiode.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.317.378	93.588	8.223.790	7.612.564
Anden gæld	2.468.652	0	2.468.652	2.368.209
	10.786.030	93.588	10.692.442	9.980.773

15 Anden gæld

Af anden gæld udgør mellemværende med ejerfællesskaber 33,3 mio.kr. (2023: 19,8 mio.kr.).

Derudover omfatter posten en gæld på 61 mio.kr. (2023: 20,5 mio.kr.) der er videreudlånt til tilknyttet virksomhed i Tyskland i forbindelse med køb af ferieboliger. Gælden er reduceret til 15 mio.kr. i første halvår 2025 og forventes fuldt indfriet i andet halvår 2025.

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Tuttobene Holding ApS koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er part i en retssag i Spanien, med en sagsgenstand på 1,4 mio. før renter. Beløbet er indregnet som tilgodehavende pr. 31. december 2024 i forventning om at beløbet kompenseres. Der er i sagens natur usikkerhed knyttet til sagens udfald.

Selskabet er part i en tvist vedr. køb af en feriebolig i Spanien på vegne af et ejerfællesskab, hvor der ikke kunne opnås lokale byggetilladelser inden for projektets rammer. Det er ledelsens vurdering at forholdet ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt, udover indregnede aktiver og forpligtelser pr. 31. december 2024.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejemål med 6 måneders opsigelse, hvilket svarer til 1.226 t.kr.

Øvrige leje- og leasingforpligtelser udgør samlet 452 t.kr. med en restløbetid på 17 - 22 måneder.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.317 t.kr., er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.327 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 2.486 t.kr., er afgivet virksomhedspant i 3.000 t.kr. med sikkerhed i fordringer, lagre, immaterielle rettigheder samt driftsmateriel.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nærtstående parter

21-5 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
21-5 Group ApS	Hørsholm	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Tuttobene Holding ApS	Hørsholm	CVR.dk

Transaktioner med nærtstående parter

21-5 A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2024	2023
Salg	7.490.357	14.059.119
Modtagne renter	3.176.953	1.021.538
Betalte renter	161.731	54.395
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.446.599	46.730.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.798.543	4.028.551

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

Direktion

På vegne af: 215 AS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-14 13:21:51 UTC



Laila Albæk Salem Køj

Dirigent

På vegne af: 215 AS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-14 13:21:51 UTC



Laila Albæk Salem Køj

Bestyrelse

På vegne af: 215 AS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-14 13:24:27 UTC



Anders Heisel

Bestyrelse

På vegne af: 215 AS

Serienummer: f07236a3-b2bc-4d9f-a3b8-2d604e665250

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-07-14 13:34:54 UTC



Anders Køj

Bestyrelse

På vegne af: 215 AS

Serienummer: eb2b0122-59ec-4ada-bb80-f06b4bed3122

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-14 14:26:38 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-07-14 14:30:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. 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 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.