

---

# ***Ejendomsselskabet CS ApS***

Skovvej 2, 2930 Klampenborg

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 28 66 56 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/6 2022

Claus Borg Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet CS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 29. juni 2022

## Direktion

Søren Heilesen

Claus Borg Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet CS ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet CS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

Hellerup, den 29. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Jesper Bo Winther  
statsautoriseret revisor  
mne26864

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet CS ApS  
Skovvej 2  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 28 66 56 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 17. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

## Direktion

Søren Heilesen  
Claus Borg Nielsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er enten direkte eller indirekte at udøve produktion, handel og service, besiddelse af anpartar og aktier, kapitalanbringelse og ejendomsinvestering.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 609.244, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 543.681.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.023.160</b>	<b>248.705</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-49.566</u>	<u>-49.566</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>973.594</b>	<b>199.139</b>
Finansielle indtægter	2	3.028	19.714
Finansielle omkostninger	3	<u>-198.367</u>	<u>-199.609</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>778.255</b>	<b>19.244</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-169.011</u>	<u>-4.232</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>609.244</u></b>	<b><u>15.012</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>609.244</u>	<u>15.012</u>
		<b><u>609.244</u></b>	<b><u>15.012</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		9.736.478	9.786.044
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.736.478</b>	<b>9.786.044</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.736.478</b>	<b>9.786.044</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.942	39.678
Andre tilgodehavender		70	6.070
Udskudt skatteaktiv		84.975	74.070
<b>Tilgodehavender</b>		<b>110.987</b>	<b>119.818</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>694.003</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>804.990</b>	<b>119.818</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.541.468</b>	<b>9.905.862</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		127.000	127.000
Overført resultat		416.681	-192.563
<b>Egenkapital</b>		<b>543.681</b>	<b>-65.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.483.358	7.694.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.483.358</b>	<b>8.694.499</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	203.366	196.735
Kreditinstitutter		0	104.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	989.930	870.621
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		179.916	15.136
Deposita		94.500	90.000
Anden gæld		717	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.514.429</b>	<b>1.276.926</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.997.787</b>	<b>9.971.425</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.541.468</b>	<b>9.905.862</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	127.000	-192.563	-65.563
Årets resultat	0	609.244	609.244
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>127.000</b>	<b>416.681</b>	<b>543.681</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra søsterselskabet, Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab, hvori ledelsen bekræfter, at de træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer samt tilføre nødvendig likviditet, så selskabet kan indfri sine forpligtelser rettidigt.

Samlet vurderes selskabets økonomiske situation betryggende og årsrapporten er i lyset heraf aflagt efter going-concern forudsætningen.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.587	1.096
Kursreguleringer	1.441	18.618
	<u><b>3.028</b></u>	<u><b>19.714</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	74.321	69.947
Andre finansielle omkostninger	124.046	129.662
	<u><b>198.367</b></u>	<u><b>199.609</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	179.916	15.136
Årets udskudte skat	-10.905	-10.904
	<u><b>169.011</b></u>	<u><b>4.232</b></u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		10.040.390
Tilgang i årets løb		3.346.480
Afgang i årets løb		<u>-3.346.480</u>
Kostpris 31. december		<u>10.040.390</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	254.346
Årets afskrivninger	<u>49.566</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>303.912</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.736.478</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.826.145	6.005.026
Mellem 1 og 5 år	<u>1.657.213</u>	<u>1.689.473</u>
Langfristet del	7.483.358	7.694.499
Inden for 1 år	<u>203.366</u>	<u>196.735</u>
	<b><u>7.686.724</u></b>	<b><u>7.891.234</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>989.930</u>	<u>870.621</u>
	<b><u>1.989.930</u></b>	<b><u>1.870.621</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CH Holding Taarbæk ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 7.686 er der givet pant i grunde og bygninger på i alt TDKK 9.736.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve med sikkerhed i grunde og bygninger på i alt TDKK 71 til sikkerhed for mellemværende med E/F Taarbækhave.

Selskabet har i egen beholdning tinglyst ejerpantebrev på i alt TDKK 1.504, der giver pant i grunde og bygninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CS ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter og indregnes i den periode den vedrører, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	10 år
------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.