

---

***Cand. Jur. Claus Borg  
Ejendomme ApS,  
Ejendomsmæglerselskab***

Skovvej 2, 2930 Klampenborg

**Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 28 88 45 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/07 2021

Claus Borg Nielsen  
Dirigent



# 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 2020 for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 1. juli 2021

## Direktion

Claus Borg Nielsen  
adm. direktør

Søren Heilesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 1. juli 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob Fromm Christiansen

statsautoriseret revisor

mne18628

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab  
Skovvej 2  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 28 88 45 83  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 16. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

**Direktion** Claus Borg Nielsen  
Søren Heilesen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 4.604.140, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 6.043.217.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.698.965</b>	<b>6.732.614</b>
Personaleomkostninger	1	-4.477.699	-4.019.181
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-272.272</u>	<u>-277.340</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.948.994</b>	<b>2.436.093</b>
Finansielle indtægter	2	69.947	65.954
Finansielle omkostninger	3	<u>-60.792</u>	<u>-37.237</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.958.149</b>	<b>2.464.810</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.354.009</u>	<u>-569.244</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.604.140</u></b>	<b><u>1.895.566</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.000.000
Overført resultat	<u>-395.860</u>	<u>-1.104.434</u>
	<b><u>4.604.140</u></b>	<b><u>1.895.566</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Goodwill		860.000	1.070.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>860.000</b>	<b>1.070.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		142.055	153.129
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>142.055</b>	<b>153.129</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.000.000	1.000.000
Deposita		43.988	43.306
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.043.988</b>	<b>1.043.306</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.046.043</b>	<b>2.266.435</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.068.397	837.393
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		870.621	724.987
Periodeafgrænsningsposter		11.537	11.537
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.950.555</b>	<b>1.573.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.694.075</b>	<b>3.395.487</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.644.630</b>	<b>4.969.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.690.673</b>	<b>7.235.839</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		208.333	208.333
Overført resultat		834.884	1.230.744
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>6.043.217</b>	<b>4.439.077</b>
Hensættelse til udskudt skat		163.746	192.173
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>163.746</b>	<b>192.173</b>
Anden gæld		283.961	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>283.961</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		755.688	740.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		362.006	175.096
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.087	263.869
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.151	4.288
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.381.589	598.334
Anden gæld		2.378.228	822.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.199.749</b>	<b>2.604.589</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.483.710</b>	<b>2.604.589</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.690.673</b>	<b>7.235.839</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	208.333	1.230.744	3.000.000	4.439.077
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-395.860	5.000.000	4.604.140
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>208.333</b>	<b>834.884</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.043.217</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.941.395	3.748.244
Andre omkostninger til social sikring	34.599	40.091
Andre personaleomkostninger	501.705	230.846
	<u>4.477.699</u>	<u>4.019.181</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	69.947	65.954
	<u>69.947</u>	<u>65.954</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.759	7.473
Andre finansielle omkostninger	52.033	29.764
	<u>60.792</u>	<u>37.237</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.382.436	598.334
Årets udskudte skat	-28.427	-29.090
	<u>1.354.009</u>	<u>569.244</u>
<b>5 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
		DKK
Kostpris 1. januar		3.600.000
Kostpris 31. december		<u>3.600.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Immaterielle anlægsaktiver (fortsat)

	Goodwill DKK
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.530.000
Årets afskrivninger	210.000
Ned- og afskrivninger 31. december	2.740.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>860.000</b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	776.057
Tilgang i årets løb	51.200
Kostpris 31. december	827.257
Ned- og afskrivninger 1. januar	622.930
Årets afskrivninger	62.272
Ned- og afskrivninger 31. december	685.202
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>142.055</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	283.961	0
Langfristet del	283.961	0
Øvrig kortfristet gæld	2.378.228	822.532
	<b>2.662.189</b>	<b>822.532</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	151.128	100.752
Mellem 1 og 5 år	50.376	151.128
	<b>201.504</b>	<b>251.880</b>

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Ejendomsselskabet CS ApS (cvr-nr. 28 66 56 44). Støtte- og tilbagetrædelseserklæringen er gældende til og med D. 1. januar 2021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CB Holding Taarbæk ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab for 2020 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 2020 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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år, hvilket anses for regnskabsmæssigt retvisende.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.