

C.B.N.. RØRBY ApS

CVR-nr.: 77171711

Torvet 15
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/11/2022

Carsten Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden C.B.N.. RØRBY ApS
Torvet 15
4400 Kalundborg
e-mailadresse: cn@murer-cn.dk
CVR-nr.: 77171711
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for C.B.N.. Rørby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kalundborg, den 22/11/2022

Direktion

Carsten Orla Blohm Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i C.B.N., Rørby ApS

Vi har opstillet årsrapporten for C.B.N., Rørby ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gørlev, den 22/11/2022

Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 94431468
Per Ole Nielsen, mne1020
Registreret revisor, FSR-danske revisorer

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på kr. 1.060.849. Egenkapitalen udgør 30. juni 2022 kr. 24.257.255.

Der er i regnskabsåret solgt 3 investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis således, at lejerens indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført, at årets resultat er forbedret med kr. 59.050 (kr. 57.228 i sammenligningsåret). Derudover er egenkapitalen forbedret med kr. 407.736 (kr. 348.686 i sammenligningsåret).

Med undtagelse af ovennævnte er der anvendt samme regnskabspraksis som foregående periode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre omkostninger som kan henføres til ejendommenes drift.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieudbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 modervirksomheden CN Holding, Kalundborg A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien på enfamiliehuse der udlejes til beboelse, er sammenligning med handelspriser for gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsmkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter 1 ejendom, der er erhvervet med henblik på videresalg. Ejendommen måles til den laveste værdi af kostpris og nettorealisation sværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer der måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Prioritetsgæld måles således til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.110.890	1.402.775
Personaleomkostninger	1	-106.084	-60.000
Resultat af ordinær primær drift		1.004.806	1.342.775
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		588.670	5.275.000
Andre finansielle indtægter		247.035	1.011.162
Øvrige finansielle omkostninger		-786.244	-98.327
Ordinært resultat før skat		1.054.267	7.530.610
Skat af årets resultat		6.582	-1.656.734
Årets resultat		1.060.849	5.873.876
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	3.000.000
Overført resultat		60.849	2.873.876
I alt		1.060.849	5.873.876

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		20.500.000	29.675.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.500.000	29.675.000
Anlægsaktiver i alt		20.500.000	29.675.000
Fremstillede varer og handelsvarer		256.245	256.245
Varebeholdninger i alt		256.245	256.245
Andre tilgodehavender	3	518.573	447.034
Periodeafgrænsningsposter		48.806	77.061
Tilgodehavender i alt		567.379	524.095
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.588.230	6.175.039
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.588.230	6.175.039
Likvide beholdninger		4.323.117	1.010.802
Omsætningsaktiver i alt		11.734.971	7.966.181
AKTIVER I ALT		32.234.971	37.641.181

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		23.132.255	23.071.406
Forslag til udbytte		1.000.000	3.000.000
Egenkapital i alt		24.257.255	26.196.406
Hensættelse til udskudt skat		1.890.738	2.607.912
Hensatte forpligtelser i alt		1.890.738	2.607.912
Gæld til realkreditinstitutter		4.323.612	6.778.397
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.323.612	6.778.397
Gæld til realkreditinstitutter		381.683	646.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.000	38.641
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.319.024	1.358.136
Periodeafgrænsningsposter		5.659	15.489
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.763.366	2.058.466
Gældsforpligtelser i alt		6.086.978	8.836.863
PASSIVER I ALT		32.234.971	37.641.181

Noter

1. Personalemkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Løn og gager	106.084	60.000
	106.084	60.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2021/22 kr.	Inv. ejendomme 2020/21 kr.
Dagsværdi primo	29.675.000	24.400.000
Afgang	-9.763.670	0
Årets realiserede og urealiserede værdireguleringer	588.670	5.275.000
Dagsværdi ultimo	20.500.000	29.675.000

Oplysning om ejendomme samt de væsentligste forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:		
Ejendommenes dagsværdi	15.200.000	18.100.000
Antal ejendomme	4	5
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	16	16
Afkastkrav i %	6	6
Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:		
Ejendommenes dagsværdi	3.200.000	3.200.000
Antal ejendomme	1	1
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	19	19
Afkastkrav i %	8	8
Ejendomme hvor dagsværdien er konstateret ved salg af ejendommene umiddelbart efter balancedagen:		
Ejendommenes dagsværdi	0	6.175.000
Antal ejendomme	0	2
Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):		
Ejendommenes dagsværdi	2.100.000	2.200.000
Antal ejendomme	1	1
Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.		

3. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter bundne beløb i GI vedrørende lejelovens § 120.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.705.295	381.683	4.323.612	2.788.940
	4.705.295	381.683	4.323.612	2.788.940

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CN Holding, Kalundborg A/S og hæfter ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for kildeskatter i form af udbytteskat.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på kr. 8.419.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.500.000 pr. 30. juni 2022.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Dagsværdi ultimo	Værdiregulering i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier og investeringsbeviser	6.588.230	-752.095
Investeringsejendomme	20.500.000	-100.000

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021/22
	1