

---

# **C.B.N.. RØRBY ApS**

**CVR-nr.: 77171711**

Torvet 15  
4400 Kalundborg

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

**04/12/2023**

---

**Carsten Nielsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/07/2022 - 30/06/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 04/12/2023

## 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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 04/12/2023

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. 965.002. Egenkapitalen udgør 30. juni 2023 kr. 24.222.257.

Det økonomiske resultat har levet op til forventningerne.

## 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.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 salgsspris, med fradrag af salgsomkostninger, 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 nettorealisationværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>617.366</b>	<b>1.110.890</b>
Personaleomkostninger	1	-117.000	-106.084
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>500.366</b>	<b>1.004.806</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	588.670
Andre finansielle indtægter		494.459	247.035
Øvrige finansielle omkostninger		-357.586	-786.244
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.237.239</b>	<b>1.054.267</b>
Skat af årets resultat		-272.237	6.582
<b>Årets resultat</b>		<b>965.002</b>	<b>1.060.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.034.998	60.849
<b>I alt</b>		<b>965.002</b>	<b>1.060.849</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		21.100.000	20.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>21.100.000</b>	<b>20.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.100.000</b>	<b>20.500.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		256.245	256.245
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>256.245</b>	<b>256.245</b>
Tilgodehavender moms og afgifter		19.297	0
Andre tilgodehavender	3	600.246	518.573
Periodeafgrænsningsposter		57.217	48.806
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>676.760</b>	<b>567.379</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.680.502	6.588.230
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>7.680.502</b>	<b>6.588.230</b>
Likvide beholdninger		1.740.911	4.323.117
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.354.418</b>	<b>11.734.971</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.454.418</b>	<b>32.234.971</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		22.097.257	23.132.255
Forslag til udbytte		2.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.222.257</b>	<b>24.257.255</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.010.897	1.890.738
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.010.897</b>	<b>1.890.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.022.481	4.323.612
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>4.022.481</b>	<b>4.323.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter		330.001	381.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.883	57.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		774.147	1.319.024
Periodeafgrænsningsposter		20.752	5.659
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.198.783</b>	<b>1.763.366</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.221.264</b>	<b>6.086.978</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.454.418</b>	<b>32.234.971</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	117.000	106.084
	<u>117.000</u>	<u>106.084</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2022/23 kr.	Inv. ejendomme 2021/22 kr.
Dagsværdi primo	20.500.000	29.675.000
Afgang	0	-9.763.670
Årets urealiserede værdireguleringer	600.000	588.670
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>21.100.000</b>	<b>20.500.000</b>

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	15.200.000	15.200.000
Antal ejendomme	4	4
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	16	16
Afkastkrav i %	6	6

Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	3.900.000	3.200.000
Antal ejendomme	1	1
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	19	19
Afkastkrav i %	8	8

Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):

Ejendommenes dagsværdi	2.000.000	2.100.000
Antal ejendomme	1	1

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handel 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	4.352.482	330.001	4.022.481	2.593.926
	<b>4.352.482</b>	<b>330.001</b>	<b>4.022.481</b>	<b>2.593.926</b>

#### 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. 21.100.000 pr. 30. juni 2023.

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

	Dagsværdi ultimo	Værdiregulering i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier og investeringsbeviser	7.680.502	-197.330
Investeringsejendomme	21.100.000	600.000

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022/23</b>
	1