

---

# C.B.N.. RØRBY ApS

**CVR-nr.: 77171711**

Torvet 15  
4400 Kalundborg

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/11/2024**

---

**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: 01/07/2023 - 30/06/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 13/11/2024

## 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 2023 - 30. juni 2024 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.

Høng, den 13/11/2024

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. 1.813.448. Egenkapitalen udgør 30. juni 2024 kr. 24.035.705.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden CN Holding, Kalundborg A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**Balance****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien for visse ejendomme ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen af disse ejendomme er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme på balancedagen, omfattende de ejendomme hvor der anvendes diskonteringsmodeller, er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

**Varebeholdninger**

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

**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 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 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.207.096</b>	<b>617.366</b>
Personaleomkostninger	1	-117.000	-117.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.090.096</b>	<b>500.366</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	600.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		17.951	0
Andre finansielle indtægter		710.756	494.459
Andre finansielle omkostninger		-191.358	-357.586
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.327.445</b>	<b>1.237.239</b>
Skat af årets resultat		-513.997	-272.237
<b>Årets resultat</b>		<b>1.813.448</b>	<b>965.002</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.178.000	2.000.000
Overført resultat		-364.552	-1.034.998
<b>I alt</b>		<b>1.813.448</b>	<b>965.002</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		21.800.000	21.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>21.800.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.800.000</b>	<b>21.100.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		256.245	256.245
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>256.245</b>	<b>256.245</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		567.951	0
Tilgodehavender moms og afgifter		0	19.297
Andre tilgodehavender	3	604.283	600.246
Periodeafgrænsningsposter		40.232	57.217
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.212.466</b>	<b>676.760</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.239.042	7.680.502
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>6.239.042</b>	<b>7.680.502</b>
Likvide beholdninger		1.715.123	1.740.911
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.422.876</b>	<b>10.354.418</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.222.876</b>	<b>31.454.418</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		21.732.705	22.097.257
Forslag til udbytte		2.178.000	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.035.705</b>	<b>24.222.257</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.148.274	2.010.897
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.148.274</b>	<b>2.010.897</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.685.927	4.022.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>3.685.927</b>	<b>4.022.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter		340.068	330.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	73.883
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		982.902	774.147
Periodeafgrænsningsposter		0	20.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.352.970</b>	<b>1.198.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.038.897</b>	<b>5.221.264</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.222.876</b>	<b>31.454.418</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	117.000	117.000
	<u>117.000</u>	<u>117.000</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2023/24 kr.	Inv. ejendomme 2022/23 kr.
Dagsværdi primo	21.100.000	20.500.000
Årets urealiserede værdireguleringer	700.000	600.000
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>21.800.000</b>	<b>21.100.000</b>

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	16.150.000	15.200.000
Antal ejendomme	4	4
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	19	16
Afkastkrav i %	6	6

Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	3.750.000	3.900.000
Antal ejendomme	1	1
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	20	19
Afkastkrav i %	8	8

Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):

Ejendommenes dagsværdi	1.900.000	2.000.000
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	4.025.995	340.068	3.685.927	2.210.528
	<b>4.025.995</b>	<b>340.068</b>	<b>3.685.927</b>	<b>2.210.528</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. 21.800.000 pr. 30. juni 2024.

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

	Dagsværdi ultimo	Værdiregulering i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	6.239.042	241.952
Investeringsejendomme	21.800.000	700.000

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2023/24</b>
	1