
C.B.N.. RØRBY ApS

CVR-nr.: 77171711

Torvet 15
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/12/2025

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: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 05/12/2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 05/12/2025

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. 2.214.702. Egenkapitalen udgør 30. juni 2025 kr. 24.072.407.

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 foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 samt 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 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**Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger omfatter en domicilejendom. Ejendommen er i regnskabsåret overgået fra at være en handelsejendom til en domicilejendom.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Der afskrives lineært over en forventet brugstid, som for bygninger er fastsat til 10 år. Restværdien efter afsluttet brugstid er fastsat til 50% på bygninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgskomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/driftsomkostninger.

Værdiforringelse:

Den regnskabsmæssige værdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af aktivet. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 investeringsejendomme.

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

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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.220.742	1.207.096
Personaleomkostninger	1	-117.000	-117.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.149	0
Resultat af ordinær primær drift		1.095.593	1.090.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.650.000	700.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.049	17.951
Andre finansielle indtægter		323.574	710.756
Andre finansielle omkostninger		-238.537	-191.358
Ordinært resultat før skat		2.840.679	2.327.445
Skat af årets resultat		-625.977	-513.997
Årets resultat		2.214.702	1.813.448
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	2.178.000
Overført resultat		1.414.702	-364.552
I alt		2.214.702	1.813.448

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		248.096	0
Investeringsjendomme		23.450.000	21.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	23.698.096	21.800.000
Anlægsaktiver i alt		23.698.096	21.800.000
Fremstillede varer og handelsvarer		0	256.245
Varebeholdninger i alt		0	256.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	567.951
Andre tilgodehavender	3	509.420	604.283
Periodeafgrænsningsposter		38.602	40.232
Tilgodehavender i alt		548.022	1.212.466
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.397.364	6.239.042
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.397.364	6.239.042
Likvide beholdninger		1.528.438	1.715.123
Omsætningsaktiver i alt		7.473.824	9.422.876
AKTIVER I ALT		31.171.920	31.222.876

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		23.147.407	21.732.705
Forslag til udbytte		800.000	2.178.000
Egenkapital i alt		24.072.407	24.035.705
Hensættelse til udskudt skat		2.502.086	2.148.274
Hensatte forpligtelser i alt		2.502.086	2.148.274
Gæld til realkreditinstitutter		3.306.443	3.685.927
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.306.443	3.685.927
Gæld til realkreditinstitutter		370.926	340.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.559	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		886.499	982.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.290.984	1.352.970
Gældsforpligtelser i alt		4.597.427	5.038.897
PASSIVER I ALT		31.171.920	31.222.876

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Løn og gager	117.000	117.000
	<u>117.000</u>	<u>117.000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2024/25	Grunde og bygninger 2023/24
Tilgang i årets løb	256.245	0
Årets afskrivning	-8.149	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	248.096	0

	Inv. ejendomme 2024/25	Inv. ejendomme 2023/24
Kostpris primo	12.452.911	12.452.911
Tidligere års reguleringer til dagsværdi	9.347.089	8.647.089
Årets regulering til dagsværdi	1.650.000	700.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.450.000	21.800.000

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	17.050.000	16.150.000
Antal ejendomme	4	4
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	18	19
Afkastkrav i %	6	6

Ejendomme der udlejes til erhverv/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	4.300.000	3.750.000
Antal ejendomme	1	1
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	15	20
Afkastkrav i %	8	8

Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):

Ejendommenes dagsværdi	2.100.000	1.900.000
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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bundne beløb i GI vedrørende lejelovens § 120	448.688	503.302
Frigivne beløb i GI vedrørende lejelovens § 120	59.109	100.981
Andre tilgodehavender	1.623	0
	509.420	604.283

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.677.369	370.926	3.306.443	1.750.978
	3.677.369	370.926	3.306.443	1.750.978

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. 23.450.000 pr. 30. juni 2025.

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

	Dagsværdi ultimo	Værdiregulering i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	5.397.364	-31.229
Investeringsejendomme	23.450.000	1.650.000

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
1