

# **C.B.N.. RØRBY ApS**

Torvet 15  
4400 Kalundborg

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

**24/11/2017**

---

**Per Nykjær**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

C.B.N.. RØRBY ApS

Torvet 15

4400 Kalundborg

CVR-nr: 77171711

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.B.N., Rørby ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 24/11/2017

## Direktion

Carsten Orla Blohm Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i C.B.N., Rørby ApS

Vi har opstillet årsrapporten for C.B.N., Rørby ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR-danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 24/11/2017

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

# 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 tkr. 181. Egenkapitalen udgør 30. juni 2017 tkr. 16.462.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Reglerne i den særlige bekendtgørelse med overgangsregler til ændringer i årsregnskabsloven er anvendt der indebærer, at dagsværdien på gælden 1. juli 2016 er anvendt som ny kostpris ved opgørelse af amortiseret kostpris i den resterende løbetid for gælden. Reglernes anvendelse indebærer endvidere, at praksisændringen ikke indregnes på egenkapitalen primo ligesom sammenligningstal ikke er tilrettet. Praksisændringen har medført, at årets resultat og egenkapital er forøget med tkr. 31.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er årsregnskabet aflagt efter 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Bindingspligtige beløb til Grundejernes Investeringsfond modregnes i lejeindtægten.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre omkostninger som kan henføres til ejendommens drift, herunder

forbedringsomkostninger på ejendomme såfremt de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

### **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 samt amortisering af prioritetsgæld.

### **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 en række danske koncernvirksomheder. 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 enfamilieshuse der udlejes til beboelse, er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgskomkostninger, 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 acontoskatte.

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 resultatopførelsen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>905.975</b>	<b>851.088</b>
Personaleomkostninger .....	1	-61.000	-60.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>844.975</b>	<b>791.088</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-927.187	1.291.331
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-31.836
Andre finansielle indtægter .....		465.238	154.704
Øvrige finansielle omkostninger .....		-150.478	-327.868
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>232.548</b>	<b>1.877.419</b>
Skat af årets resultat .....	2	-51.161	-413.033
<b>Årets resultat</b> .....		<b>181.387</b>	<b>1.464.386</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		181.387	1.464.386
<b>I alt</b> .....		<b>181.387</b>	<b>1.464.386</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		20.300.000	21.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.300.000</b>	<b>21.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.300.000</b>	<b>21.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		9.324	0
Andre tilgodehavender .....	4	780.799	1.171.884
Periodeafgrænsningsposter .....		46.627	10.289
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>836.750</b>	<b>1.182.173</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.053.772	3.766.876
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.053.772</b>	<b>3.766.876</b>
Likvide beholdninger .....		1.087.709	775.984
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.978.231</b>	<b>5.725.033</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.278.231</b>	<b>26.925.033</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		16.336.744	16.155.357
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.461.744</b>	<b>16.280.357</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		973.979	1.159.398
Andre hensatte forpligtelser .....	5	249.723	346.682
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.223.702</b>	<b>1.506.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.021.101	7.631.364
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>7.021.101</b>	<b>7.631.364</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		573.018	515.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		74.024	61.259
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	140.953
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	885.756	789.403
Periodeafgrænsningsposter .....		38.886	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.571.684</b>	<b>1.507.232</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.592.785</b>	<b>9.138.596</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.278.231</b>	<b>26.925.033</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	16.155.357	16.280.357
Årets resultat .....		181.387	181.387
Egenkapital, ultimo .....	125.000	16.336.744	16.461.744

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	61.000	60.000
	61.000	60.000
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	236.580	164.903
Ændring af udskudt skat	-185.419	248.130
	51.161	413.033

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2016/17 kr.	Inv. ejendomme 2015/16 kr.
Dagsværdi primo	21.200.000	19.500.000
Tilgang	27.187	408.669
Årets værdireguleringer	-927.187	1.291.331
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>20.300.000</b>	<b>21.200.000</b>

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	12.500.000	12.900.000
Antal ejendomme	5	5
Udlejninsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	5.600.000	6.000.000
Antal ejendomme	2	2
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,5	7,5

Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):

Ejendommenes dagsværdi	2.200.000	2.300.000
Antal ejendomme	1	1

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

### 4. Andre tilgodehavender

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Indestående Grundejernes Investeringsfond	249.723	346.682
Andre tilgodehavender	531.076	825.202
	<b>780.799</b>	<b>1.171.884</b>

Indestående i Grundejernes Investeringsfond modsvares af en tilsvarende hensat forpligtelse jf note 5.

## 5. Andre hensatte forpligtelser

Regnskabsposten omfatter selskabets forpligtelse til at vedligeholde ejendomme, der omfattes af boligreguleringslovens regler om bindingspligt på særskilt konto (§18b). Bindingspligten modsvares af et indestående i Grundejernes Investeringsfond, der indregnes under aktiver som andre tilgodehavender. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.594.119	573.018	7.021.101	5.062.259
	<b>7.594.119</b>	<b>573.018</b>	<b>7.021.101</b>	<b>5.062.259</b>

## 7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Huslejedepositum	606.070	580.601
Skyldig selskabsskat	209.169	150.147
Anden gæld	70.517	58.655
	<b>885.756</b>	<b>789.403</b>

## 8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog lederens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat at koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig skat fremgår af årsrapporten for CN Holding, Kalundborg A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.



## 10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på kr. 11.211.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.300.000 pr. 30. juni 2017.