

C.B.N.. RØRBY ApS

Torvet 15
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

23/11/2016

Per Nykjær
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for C.B.N., Rørby Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg erklærer, at betingelserne i årsregnskabsloven for at undlade revision af årsregnskabet, er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 18/11/2016

Direktion

Carsten Orla Blohm Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for C.B.N., Rørby Aps for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 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 Etiske 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, 18/11/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på tkr. 1.464. Egenkapitalen udgør 30. juni 2016 tkr. 16.280.

Begivenheder efter regnskabets 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

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 ejendommens 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.

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".

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgskostninger, 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, der måles til kostpris, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, 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 nettorealisationsværdi.

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

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 dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		851.088	913.747
Personaleomkostninger	1	-60.000	-60.000
Resultat af ordinær primær drift		791.088	853.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.291.331	-756.362
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-31.836	12.736
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.039
Andre finansielle indtægter		154.704	599.639
Øvrige finansielle omkostninger		-327.868	-83.225
Ordinært resultat før skat		1.877.419	627.574
Skat af årets resultat	2	-413.033	-158.701
Årets resultat		1.464.386	468.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.464.386	468.873
I alt		1.464.386	468.873

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		21.200.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.200.000	19.500.000
Anlægsaktiver i alt		21.200.000	19.500.000
Andre tilgodehavender	3	1.171.884	852.174
Periodeafgrænsningsposter		10.289	0
Tilgodehavender i alt		1.182.173	852.174
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.766.876	4.410.114
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.766.876	4.410.114
Likvide beholdninger		775.984	878.831
Omsætningsaktiver i alt		5.725.033	6.141.119
Aktiver i alt		26.925.033	25.641.119

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		16.155.357	14.690.971
Egenkapital i alt		16.280.357	14.815.971
Hensættelse til udskudt skat		1.159.398	911.268
Andre hensatte forpligtelser	4	346.682	600.856
Hensatte forpligtelser i alt		1.506.080	1.512.124
Gæld til realkreditinstitutter		7.631.364	7.667.263
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.631.364	7.667.263
Gæld til realkreditinstitutter		515.617	493.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.259	127.675
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		140.953	24.018
Skyldig selskabsskat		150.147	299.079
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	639.256	701.408
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.507.232	1.645.761
Gældsforpligtelser i alt		9.138.596	9.313.024
Passiver i alt		26.925.033	25.641.119

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	14.690.971	14.815.971
Årets resultat		1.464.386	1.464.386
Egenkapital, ultimo	125.000	16.155.357	16.280.357

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Sambeskatningsbidrag	164.903	323.276
Ændring af udskudt skat	248.130	-164.575
	<u>413.033</u>	<u>158.701</u>

3. Andre tilgodehavender

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Indestående Grundejernes Investeringsfond	346.682	600.856
Andre tilgodehavender	825.202	251.318
	<u>1.171.884</u>	<u>852.174</u>

Indestående i Grundejernes Investeringsfond modsvares af en tilsvarende hensat forpligtelse jf note 4.

4. 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.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.146.981	515.617	7.631.364	5.685.665
	8.146.981	515.617	7.631.364	5.685.665

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

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Huslejedepositum	580.601	472.019
Anden gæld	58.655	229.389
	639.256	701.408

7. 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.

8. 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

9. 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. 21.200.000 pr. 30. juni 2016.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af CN Holding, Kalundborg A/S med hjemsted i Kalundborg.