

C.B.N.. RØRBY ApS

Torvet 15
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

22/11/2018

Klaus Sell
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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.B.N., Rørby ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12/11/2018

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 2017 til 30. juni 2018 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 finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden 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, 12/11/2018

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. 1881. Egenkapitalen udgør 30. juni 2018 tkr. 18.342.

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.

Årsregnskabet er 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 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 samt låneomkostninger.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

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

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 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 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

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		1.229.370	905.975
Personaleomkostninger	1	-60.000	-61.000
Resultat af ordinær primær drift		1.169.370	844.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	-927.187
Andre finansielle indtægter		212.304	465.238
Øvrige finansielle omkostninger		-70.517	-150.478
Ordinært resultat før skat		2.411.157	232.548
Skat af årets resultat		-530.455	-51.161
Årets resultat		1.880.702	181.387
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.880.702	181.387
I alt		1.880.702	181.387

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		21.400.000	20.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	21.400.000	20.300.000
Anlægsaktiver i alt		21.400.000	20.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.324
Andre tilgodehavender	3	396.858	780.799
Periodeafgrænsningsposter		0	46.627
Tilgodehavender i alt		396.858	836.750
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.552.966	4.053.772
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.552.966	4.053.772
Likvide beholdninger		2.024.185	1.087.709
Omsætningsaktiver i alt		7.974.009	5.978.231
Aktiver i alt		29.374.009	26.278.231

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		18.217.448	16.336.744
Egenkapital i alt		18.342.448	16.461.744
Hensættelse til udskudt skat		1.194.013	973.979
Andre hensatte forpligtelser	4	278.203	249.723
Hensatte forpligtelser i alt		1.472.216	1.223.702
Gæld til realkreditinstitutter		7.743.208	7.021.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.743.208	7.021.101
Gæld til realkreditinstitutter		601.749	573.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.571	74.024
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		71.738	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	992.534	885.756
Periodeafgrænsningsposter		42.545	38.886
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.816.137	1.571.684
Gældsforpligtelser i alt		9.559.345	8.592.785
Passiver i alt		29.374.009	26.278.231

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	16.336.746	16.461.746
Årets resultat		1.880.702	1.880.702
Egenkapital, ultimo	125.000	18.217.448	18.342.448

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	60.000	61.000
	60.000	61.000
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2017/18 kr.	Inv. ejendomme 2016/17 kr.
Dagsværdi primo	20.300.000	21.200.000
Tilgang	0	27.187
Årets værdireguleringer	1.100.000	-927.187
Dagsværdi ultimo	21.400.000	20.300.000

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	13.100.000	12.500.000
Antal ejendomme	5	5
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	18,5	18,5
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	6.100.000	5.600.000
Antal ejendomme	2	2
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	18,5	19
Afkastkrav i %	7,5	7,5

Ejendomme der udlejes til beboelse (enfamilieshuse):

Ejendommenes dagsværdi	2.200.000	2.200.000
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

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Indestående Grundejernes Investeringsfond	278.203	249.723
Andre tilgodehavender	118.655	531.076
	396.858	780.799

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	8.344.957	601.749	7.743.208	5.548.891
	8.344.957	601.749	7.743.208	5.548.891

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

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Huslejedepositum	600.577	606.070
Skyldig selskabsskat	309.064	209.169
Anden gæld	82.893	70.517
	992.534	885.756

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på kr. 12.561.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.400.000 pr. 30. juni 2018.