

C.B.N.. RØRBY ApS

Torvet 15
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

27/11/2020

Carsten Nielsen
Dirigent

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
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

C.B.N.. RØRBY ApS

Torvet 15

4400 Kalundborg

e-mailadresse: cn@murer-cn.dk

CVR-nr: 77171711

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 19/11/2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 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 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, 19/11/2020

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. 1.286. Egenkapitalen udgør 30. juni 2020 tkr. 20.531.

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.

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 ejendommenes 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.

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 ejendomsstyper 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 salgsmæssige værdier, 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 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttoresultat		1.377.371	1.390.424
Personaleomkostninger	1	-60.000	-60.000
Resultat af ordinær primær drift		1.317.371	1.330.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	266.640
Andre finansielle indtægter		137.611	249.814
Øvrige finansielle omkostninger		-205.752	-49.154
Ordinært resultat før skat		1.649.230	1.797.724
Skat af årets resultat		-362.830	-395.499
Årets resultat		1.286.400	1.402.225
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		786.400	902.225
I alt		1.286.400	1.402.225

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		24.400.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	24.400.000	24.000.000
Anlægsaktiver i alt		24.400.000	24.000.000
Andre tilgodehavender	3	376.490	323.513
Periodeafgrænsningsposter		76.587	0
Tilgodehavender i alt		453.077	323.513
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.237.538	5.762.140
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.237.538	5.762.140
Likvide beholdninger		1.502.558	1.213.529
Omsætningsaktiver i alt		7.193.173	7.299.182
Aktiver i alt		31.593.173	31.299.182

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		19.906.073	19.119.673
Forslag til udbytte		500.000	500.000
Egenkapital i alt		20.531.073	19.744.673
Hensættelse til udskudt skat		1.344.625	1.257.852
Andre hensatte forpligtelser	4	371.955	315.893
Hensatte forpligtelser i alt		1.716.580	1.573.745
Gæld til realkreditinstitutter		7.426.976	8.063.803
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.426.976	8.063.803
Gæld til realkreditinstitutter		637.800	646.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.574	94.950
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		107.013	76.843
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.045.822	1.045.443
Periodeafgrænsningsposter		10.335	53.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.918.544	1.916.961
Gældsforpligtelser i alt		9.345.520	9.980.764
Passiver i alt		31.593.173	31.299.182

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Løn og gager	60.000	60.000
	60.000	60.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2019/20 kr.	Inv. ejendomme 2018/19 kr.
Dagsværdi primo	24.000.000	21.400.000
Tilgang	0	2.333.360
Årets værdireguleringer	400.000	266.640
Dagsværdi ultimo	24.400.000	24.000.000

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

Ejendomme der hovedsagelig udlejes til beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	16.800.000	15.400.000
Antal ejendomme	6	6
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	17	18
Afkastkrav i %	6	6,5

Ejendomme der udlejes til detailhandel/beboelse:

Ejendommenes dagsværdi	5.400.000	6.400.000
Antal ejendomme	2	2
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	19	18
Afkastkrav i %	8	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

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Indestående Grundejernes Investeringsfond	371.955	315.893
Andre tilgodehavender	4.535	7.620
	376.490	323.513

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	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	8.064.776	637.800	7.426.976	4.823.000
	8.064.776	637.800	7.426.976	4.823.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på kr. 15.146.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 24.400.000 pr. 30. juni 2020.

Af gælden (hovedstolen) til realkreditinstitutter udgør kr. 1.720.000 indexlån ydet i h.t. lov om byfornyelse og boligforbedringer. Terminsydelse betales af stat og kommune. Indexlåne er ikke indregnet som en gældsforpligtelse i balancen.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1