

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Cevo-Invest XIII ApS

Holger Brodthagensvej 10, 4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 12 67 24 03

Årsrapport for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25/11 2016.



Dirigent
Flemming Ravn

Hjemstedskommune: Guldborgsund

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed herunder at eje, udvikle, drive og udleje fast ejendom.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015/16 udviser et resultat på kr. 673.604 samt en egenkapital på kr. 17.332.755. Resultatet for den forløbne regnskabsperiode er tilfredsstillende, idet der i resultatet indgår væsentlige indtægter som engangsindtægt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes mindre positivt driftsresultat i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016 for Cevo-Invest XIII ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fravalg af revisionspligt.

Nykøbing Falster, den 25. november 2016

Direktion



Flemming Ravn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cevo-Invest XIII ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cevo-Invest XIII ApS for regnskabsåret 2015/16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 25. november 2016

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


John Lauritsen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22% excl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab Flemming Ravn Holding A/S. Beregnet selskabsskat er ført via mellemregning med moderselskabet. Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Indtægter		
	1.256.002	2.086.092
5	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>1.256.002</u>	<u>2.086.092</u>
Udgifter		
1	Andre eksterne udgifter	-33.713
2	Personaleudgifter	0
	<u>1.222.289</u>	<u>2.032.649</u>
Resultat før afskrivninger		
3	Afskrivninger	0
	<u>1.222.289</u>	<u>2.032.649</u>
Resultat før finansiering		
	Renteindtægter	0
	Renteindtægter, koncern	93.685
	Renteudgifter	-450.296
	Renteudgifter, koncern	0
	<u>865.678</u>	<u>1.589.041</u>
Resultat før skat		
4	Beregnete skatter	-192.074
	<u>673.604</u>	<u>1.216.493</u>
Årets resultat		
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	673.604
	Udbytte	0
	<u>673.604</u>	<u>1.216.493</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendom	<u>20.798.600</u>	<u>20.798.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.798.600</u>	<u>20.798.600</u>
5	Anlægsaktiver i alt	<u>20.798.600</u>	<u>20.798.600</u>
	Debitorer	0	0
	Øvrige tilgodehavender	0	0
	Mellemregning tilknyttede selskaber	9.423.078	9.781.805
4	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.422</u>	<u>29.169</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.454.500</u>	<u>9.810.974</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.454.500</u>	<u>9.810.974</u>
	Aktiver i alt	<u><u>30.253.100</u></u>	<u><u>30.609.574</u></u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	2.541.000	2.541.000
	Overført til næste år	14.791.755	14.118.151
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Egenkapital i alt	<u>17.332.755</u>	<u>16.659.151</u>
4	Udskudt skat	<u>15.615</u>	<u>12.844</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.615</u>	<u>12.844</u>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>10.309.438</u>	<u>10.469.249</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.309.438</u>	<u>10.469.249</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	580.000	732.000
	Banklån	395.065	372.275
	Deposita	362.564	361.564
	Anden gæld	1.257.663	2.002.491
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.595.292</u>	<u>3.468.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.904.730</u>	<u>13.937.579</u>
	Passiver i alt	<u>30.253.100</u>	<u>30.609.574</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Andre eksterne udgifter		
Salgsomkostninger	0	0
Lokaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	33.713	53.443
	<u>33.713</u>	<u>53.443</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger og social sikring	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	189.303	277.284
Udskudt skat	2.771	95.264
	<u>192.074</u>	<u>372.548</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>15.615</u>	<u>12.844</u>

5	Anlægsaktiver	Industri- parken
	Anskaffelsessum pr. 1/7 2015	20.798.600
	Tilgang	0
	Afgang	0
	Anskaffelsessum pr. 30/6 2016	<u>20.798.600</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	0
	Opskrivninger i året	0
	Nedskrivninger i året	0
	Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2016	<u>0</u>
	Afskrivninger pr. 1/7 2015	0
	Afskrivninger i året	0
	Afskrivninger, tilbageført	0
	Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>0</u>
	Bogført værdi pr. 30/6 2016	<u>20.798.600</u>
	Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2015	<u>19.000.000</u>

6	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/7 2015	2.541.000	14.118.151	0	16.659.151
	Udbetalt udbytte	0	0	0	0
	Årets resultat	0	673.604	0	673.604
	Egenkapital pr. 30/6 2016	<u>2.541.000</u>	<u>14.791.755</u>	<u>0</u>	<u>17.332.755</u>

7	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Forfalden inden 1 år	Forfalden efter 5 år
	Nykredit, Industriparken DKK	2.449.495	130.000	1.800.000
	Nykredit, Industriparken DKK	8.439.943	450.000	6.200.000
		<u>10.889.438</u>	<u>580.000</u>	<u>8.000.000</u>

Skattemæssig kursværdi pr. 30/6 2016 udgør kr. 10.916.108.

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er tinglyst ejerpantebreve med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 2.400.000 med pant i selskabets ejendom.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for betydelig bankgæld i koncernselskaber.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.