



**optimal**  
revision  
rådgivning<sup>+</sup>

- en del af Dan Revision

## Cevo-Invest XIII ApS

Holger Brodthagensvej 10


4800 Nykøbing F

CVR-nr. 12672403

## Årsrapport 2016/17

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-11-2017



Flemming Ravn  
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning  
Dorphs Allé10  
2630 Taastrup

CVR nr. 19 23 33 83  
Offentligt godkendt revisionsfirma

Telefon 43 99 01 01  
Direkte 43 30 01 50  
Fax 43 99 05 51

mail@optimal-revision.dk  
optimal-revision.dk

MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER

**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Cevo-Invest XIII ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Cevo-Invest XIII ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 23-11-2017

Direktion

Flemming Ravn  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Cevo-Invest XIII ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cevo-Invest XIII ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23-11-2017

#### Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

MNE-nr. 17145

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Cevo-Invest XIII ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	12672403
Stiftelsesdato	01-12-1988
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Flemming Ravn , Direktør
<b>Moderselskab</b>	Flemming Ravn Holding, CVR 25 11 32 25
<b>Revisor</b>	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorpha Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervsvirksomhed ved direkte og indirekte investering i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt hermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 754.451, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 29.614.900, og en egenkapital på kr. 18.087.208.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Cevo-Invest XIII ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket en tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.
- Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes



## Anvendt regnskabspraksis

brugstider:

Bygninger: 20-50 år  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsmkostninger'.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte

## **Anvendt regnskabspraksis**

acontoskatte.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.113.952</b>	<b>1.222.389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.113.952</b>	<b>1.222.389</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		91.063	93.685
Andre finansielle indtægter		0	-99
Finansielle omkostninger		-234.338	-450.297
<b>Resultat før skat</b>		<b>970.677</b>	<b>865.678</b>
Skat af årets resultat	1	-216.226	-192.074
<b>Årets resultat</b>		<b>754.452</b>	<b>673.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.800.000	0
Overført resultat		-8.045.548	673.604
<b>Resultatdisponering</b>		<b>754.452</b>	<b>673.604</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	20.798.600	20.798.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.798.600</b>	<b>20.798.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.798.600</b>	<b>20.798.600</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.786.586	9.423.078
Periodeafgrænsningsposter		29.714	31.422
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.816.300</b>	<b>9.454.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.816.300</b>	<b>9.454.500</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.614.900</b>	<b>30.253.100</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	2.541.000	2.541.000
Overført resultat	4	6.746.207	14.791.756
Udbytte for regnskabsåret	5	8.800.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.087.207</b>	<b>17.332.756</b>
Hensættelser til udskudt skat		150.608	15.615
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>150.608</b>	<b>15.615</b>
Gæld til kreditinstitutter		9.758.745	10.309.438
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.758.745</b>	<b>10.309.438</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		565.000	580.000
Gæld til banker		396.970	395.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.909	1.258.755
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		393.461	361.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.618.340</b>	<b>2.595.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.377.085</b>	<b>12.904.729</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.614.900</b>	<b>30.253.100</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	81.233	189.303
Reg. af udskudt skat	134.993	2.771
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>216.226</b>	<b>192.074</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.798.600	20.798.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.798.600</b>	<b>20.798.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.798.600</b>	<b>20.798.600</b>

Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2016 19.000.000

Selskabets investeringsejendom består af udlejningsejendomme beliggende i Guldborgsund kommune. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for ejendommen er 5,8%. En ændring på 0,2% ville medføre en forringelse af ejendommens værdi på kr. 655.100.

Værdien er opgjort med driftsresultat af normaliseret drift med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at der i det kommende år er fuld udlejning
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016-17

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingmand ved fastansættelsen af dagsværdierne.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	2.541.000	2.541.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.541.000</b>	<b>2.541.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	14.791.756	14.118.152
Årets tilgang	-8.045.548	673.604
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.746.208</b>	<b>14.791.756</b>

**5. Udbytte for regnskabsåret**

Årets tilgang	8.800.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.800.000</b>	<b>0</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
-----------------------	--------------------------	-----------------------



Cevo-Invest XIII ApS

**Noter**

		2016/17	2015/16
Gæld til kreditinstitutter	9.758.745	565.000	7.435.000
	<u>9.758.745</u>	<u>565.000</u>	<u>7.435.000</u>

## Noter

2016/17

2015/16

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Flemming Ravn Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er tinglyst ejerpantebreve kr. 11.452.000 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 koncernselskabet.

### 9. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter direktør Flemming Ravn som ejer 100% af anpartskapitalen via Flemming Ravn Holding A/S

Der har ikke været samhandel med de nærtstående parter udover udbytte. Yderligere overførsler er ført på særskilt mellemregning hvoraf der er beregnet renter på markedsmæssige vilkår.