

CEVO-INVEST XIII ApS

Holger Brodthagensvej 10


4800 Nykøbing F

CVR-nr. 12672403

Årsrapport 2017/18

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2018



Flemming Ravn
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning
Spotorno Allé 6
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

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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 30-11-2018

Direktion

Flemming Ravn
Direktør



CEVO-INVEST XIII ApS

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 01-07-2017 - 30-06-2018 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 30-11-2018

Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383



Kim Hald-Schütt
Registreret revisor
mne17145

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | CEVO-INVEST XIII ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F |
| CVR-nr. | 12672403 |
| Stiftelsesdato | 01-12-1988 |
| Hjemsted | Guldborgsund |
| Regnskabsår | 01-07-2017 - 30-06-2018 |
| Direktion | Flemming Ravn , Direktør |
| Moderselskab | Flemming Ravn Holding, CVR 25 11 32 25 |
| Revisor | Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Spotorno Allé 6 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 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 791.127, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 21.422.748, og en egenkapital på kr. 10.078.333.

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises 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 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 | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.189.536 | 1.113.952 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | | 1.189.536 | 1.113.952 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 45.158 | 91.063 |
| Finansielle omkostninger | | -200.711 | -234.338 |
| Resultat før skat | | 1.033.983 | 970.677 |
| Skat af årets resultat | 2 | -242.857 | -216.226 |
| Årets resultat | | 791.126 | 754.452 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 8.800.000 |
| Overført resultat | | 791.126 | -8.045.548 |
| Resultatdisponering | | 791.126 | 754.452 |

Balance 30. juni 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 590.191 | 8.786.586 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>33.957</u> | <u>29.714</u> |
| Tilgodehavender | | <u>624.148</u> | <u>8.816.300</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>624.148</u> | <u>8.816.300</u> |
| Aktiver | | <u>21.422.749</u> | <u>29.614.900</u> |

Balance 30. juni 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 2.541.000 | 2.541.000 |
| Overført resultat | 5 | 7.537.333 | 6.746.207 |
| Udbytte for regnskabsåret | 6 | 0 | 8.800.000 |
| Egenkapital | | 10.078.333 | 18.087.207 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 231.105 | 150.608 |
| Hensatte forpligtelser | | 231.105 | 150.608 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 9.137.693 | 9.758.745 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 9.137.693 | 9.758.745 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 595.000 | 565.000 |
| Gæld til banker | | 266.858 | 396.970 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 464.533 | 262.909 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 649.226 | 393.461 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.975.618 | 1.618.340 |
| Gældsforpligtelser | | 11.113.310 | 11.377.085 |
| Passiver | | 21.422.749 | 29.614.900 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 9 | | |
| Nærtstående parter | 10 | | |

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Selskabsskat, aktuel | 162.360 | 81.233 |
| Reg. af udskudt skat | <u>80.497</u> | <u>134.993</u> |
| Skat af årets resultat i alt | <u>242.857</u> | <u>216.226</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Kostpris ultimo | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>20.798.600</u> | <u>20.798.600</u> |
| Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2017 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 5,4%. En ændring på 0,6% ville medføre en forringelse af ejendommens værdi på kr. 1.774.450. | | |
| 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 2017-18 | | |
| Der har ikke været anvendt ekstern vurderingmand ved fastansættelsen af dagsværdierne. | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | <u>2.541.000</u> | <u>2.541.000</u> |
| Saldo ultimo | <u>2.541.000</u> | <u>2.541.000</u> |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 6.746.207 | 14.791.756 |
| Årets tilgang | <u>791.126</u> | <u>-8.045.548</u> |
| Saldo ultimo | <u>7.537.333</u> | <u>6.746.208</u> |
| 6. Udbytte for regnskabsåret | | |
| Årets tilgang | <u>0</u> | <u>8.800.000</u> |
| Saldo ultimo | <u>0</u> | <u>8.800.000</u> |

Noter

2017/18

2016/17

7. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 9.137.693 | 595.000 | 6.840.000 |
| | <u>9.137.693</u> | <u>595.000</u> | <u>6.840.000</u> |

8. 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.

9. 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.

10. 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.