

## CEVO-INVEST XIII ApS

Holger Brodthagensvej 10


4800 Nykøbing F

CVR-nr. 12672403

## Årsrapport 2022/23

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-12-2023



---

Flemming Ravn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

CEVO-INVEST XIII ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 06-12-2023

**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 01-07-2022 - 30-06-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Glostrup, den 06-12-2023

### Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

mne17145

## CEVO-INVEST XIII ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CEVO-INVEST XIII ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	12672403
Stiftelsesdato	01-12-1988
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Flemming Ravn
<b>Revisor</b>	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Produktionsvej 8-10 2600 Glostrup
CVR-nr.	19233383
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CEVO-INVEST XIII ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

#### Investeringsejendomme

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 5 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.059.440</b>	<b>510.186</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.819.337	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.759.897</b>	<b>510.186</b>
Andre finansielle indtægter		11.306	1.751
Finansielle omkostninger		-261.136	-151.885
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.009.727</b>	<b>360.052</b>
Skat af årets resultat		437.888	-79.200
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.571.839</b>	<b>280.852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.571.839	280.852
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.571.839</b>	<b>280.852</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	18.200.000	21.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.200.000</b>	<b>21.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.200.000</b>	<b>21.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.538	34.731
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.620.551	651.992
Udskudte skatteaktiver		99.095	0
Andre tilgodehavender		17.631	339.332
Periodeafgrænsningsposter		61.658	233.081
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.911.473</b>	<b>1.259.137</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.911.473</b>	<b>1.259.137</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.111.473</b>	<b>22.259.137</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.541.000	2.541.000
Overført resultat		7.641.075	9.212.914
<b>Egenkapital</b>		<b>10.182.075</b>	<b>11.753.914</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	516.905
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>516.905</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.478.463	6.825.092
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.478.463</b>	<b>6.825.092</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		449.035	585.000
Gæld til banker		366.248	397.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.563	186.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.862.651	1.601.514
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		178.112	79.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		86.946	4
Deposita		317.380	313.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.450.935</b>	<b>3.163.225</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.929.398</b>	<b>9.988.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.111.473</b>	<b>22.259.137</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>22.500.000</u>	<u>22.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>22.500.000</b></u>	<u><b>22.500.000</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>-4.300.000</u>	<u>-1.500.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>-4.300.000</b></u>	<u><b>-1.500.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>18.200.000</b></u>	<u><b>21.000.000</b></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 fastsat til 7,0%.

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 2022-23.

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

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 5 år	Saldo pr. 30.6.23	Saldo pr. 30.6.22
Gæld til kreditinstitutter	<u>4.478.788</u>	<u>7.357.196</u>	<u>7.995.092</u>
	<u><b>4.478.788</b></u>	<u><b>7.357.196</b></u>	<u><b>7.995.092</b></u>

### 4. 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.

## Noter

2022/23

2021/22

### 5. 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.