

**Østkyst Invest A/S**  
**CVR-nr. 30589130**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2014

**Dirigent**



---

Navn: Christian Claes Remien

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Østkyst Invest A/S  
Kystvejen 43,1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30589130

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Christian Michael Remien, formand  
Ulrik Attermann Laursen  
Christian Claes Remien

### **Direktion**

Christian Claes Remien

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
8100 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Østkyst Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.05.2014

### Direktion

Christian Claes Remien

### Bestyrelse

Christian Michael Remien  
formand

Ulrik Attermann Laursen

Christian Claes Remien

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Østkyst Invest A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østkyst Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2014, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2014. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2014 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.05.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering af værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men er i overensstemmelse med forventningerne.

### Likviditet og kapitalberedskab

I forbindelse med den fortsatte trimning af koncernen har ledelsen udarbejdet et budget for 2014 samt forecast for årene 2015-2019 og en plan for koncernens fremtid, der indeholder et behersket investeringsprogram samt frasalg af ejendomme.

Selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2014, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2014.

Det er således ledelsens opfattelse, at finansieringen af likviditetsbehovet for 2014 er sikret.

Koncernen og de enkelte selskaber har stillet en række kautioner over for øvrige koncernselskaber. En række af disse selskaber har negativ egenkapital. Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, er indregningen af selskaber med negativ egenkapital foretaget på den måde, at eventuelle tilgodehavender nedskrives først, og herefter foretages der en hensættelse af den resterende negative egenkapital.

### Forventet udvikling

Egenkapitalen forventes retableret blandt andet ved gældskonvertering samt positiv drift i de kommende år.

Koncernen har positive driftsbudgetter og har igangsat en struktureret plan for frasalg af enkelte af selskabets ejendomme eller projekter. Koncernen forventer derfor at såvel egenkapitalen, likviditeten som soliditeten forbedres i de kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(11.376)</b>	<b>(13.779)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.090	0
Andre finansielle indtægter		179.753	12.738
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(410.622)	0
Andre finansielle omkostninger		(669)	(81.429)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(240.824)</b>	<b>(82.470)</b>
Skat af ordinært resultat	2	(1.212.326)	21.000
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.453.150)</u></b>	<b><u>(61.470)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.453.150)	(61.470)
		<b><u>(1.453.150)</u></b>	<b><u>(61.470)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		174.780	144.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>174.780</u>	<u>144.200</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>174.780</u>	<u>144.200</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.538	0
Udskudt skat		393.359	1.605.000
Tilgodehavende selskabsskat		8.181	1.686
<b>Tilgodehavender</b>		<u>440.078</u>	<u>1.606.686</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>111.581</u>	<u>15.081</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>551.659</u>	<u>1.621.767</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>726.439</u></u>	<u><u>1.765.967</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(7.147.176)</u>	<u>(5.694.026)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(6.647.176)</u></b>	<b><u>(5.194.026)</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.365.615	6.954.993
Anden gæld		<u>8.000</u>	<u>5.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.373.615</u></b>	<b><u>6.959.993</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.373.615</u></b>	<b><u>6.959.993</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>726.439</u></b>	<b><u>1.765.967</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(5.694.026)	(5.194.026)
Årets resultat	0	(1.453.150)	(1.453.150)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(7.147.176)</b>	<b>(6.647.176)</b>

## Noter

### 1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2014, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2014. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2014 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	(1.000)
Ændring af udskudt skat	(60.181)	(20.000)
Regulering vedrørende tidligere år	1.072.685	0
Effekt af ændrede skattesatser	199.822	0
	<u>1.212.326</u>	<u>(21.000)</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber er pr. 31.12.2013 er 229.802 t.kr.

### 4. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Remien Holding ApS, Aarhus

MiRe Holding ApS, Aarhus