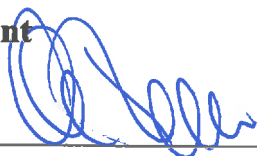


Kysthuset ApS
CVR-nr. 27430600

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

Kysthuset ApS
Kystvejen 43,1
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27430600

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Christian Claes Remien
Peter Andersen
Flemming Helge Rasmussen

Direktion

Claes Remien
Peter Andersen

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 Kysthuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

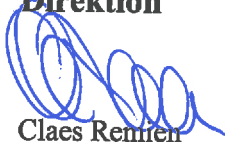
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

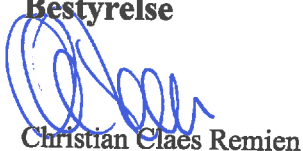
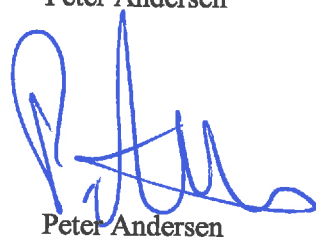
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.05.2014

Direktion


Claes Remien
Peter Andersen

Bestyrelse


Christian Claes Remien
Peter Andersen
Flemming Helge Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kysthuset ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kysthuset ApS 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 tilknytning til den udførte revision af årsregnskabet.

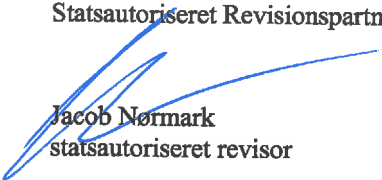
Den uafhængige revisors erklæringer

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 og udlejning af ejendomme.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Bruttofortjeneste		360.553	(25.686)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(124.780)	(112.613)
Andre finansielle omkostninger		(564)	(5.440)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		235.209	(143.739)
Skat af ordinært resultat	2	(83.841)	36.000
Årets resultat		<u>151.368</u>	<u>(107.739)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>151.368</u>	<u>(107.739)</u>
		<u>151.368</u>	<u>(107.739)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Udskudt skat		0	27.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	9.000
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>36.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>7.884</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>43.884</u>
 Aktiver		 <u><u>0</u></u>	 <u><u>43.884</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(2.423.590)	(2.574.958)
Egenkapital		(2.298.590)	(2.449.958)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.234.374	2.111.739
Skyldig selskabsskat		56.841	0
Anden gæld		7.375	370.103
Kortfristede gældsforpligtelser		2.298.590	2.493.842
Gældsforpligtelser		2.298.590	2.493.842
Passiver		0	43.884
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.574.958)	(2.449.958)
Årets resultat	0	151.368	151.368
Egenkapital ultimo	125.000	(2.423.590)	(2.298.590)

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.

2. Skat af ordinært resultat

Aktuel skat

Ændring af udskudt skat

	2013 kr.	2012 kr.
	56.841	(9.000)
	27.000	(27.000)
	<u>83.841</u>	<u>(36.000)</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, UV 3 ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2013 er 105.128 t.kr.