

**Ejendomsselskabet Christie's Sdr.
Hostrup Kro A/S**

CVR-nr. 27 07 02 56

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2013.

Helle Taulbjerg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 18. maj 2006 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. marts 2013

Direktion

Helle Taulbjerg Martin

Bestyrelse

Simon Martin
formand

Helle Taulbjerg Martin

Egil Taulbjerg

Hans Christian Christensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til aktionæren i Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 20. marts 2013

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Christie´s Sdr. Hostrup Kro A/S Slotsgade 28 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 27 07 02 56
	Stiftet: 5. marts 2003
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Simon Martin, formand Helle Taulbjerg Martin Egil Taulbjerg Hans Christian Christensen
Direktion	Helle Taulbjerg Martin
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Taulbjerg Martin Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 47 t.kr. mod 75 t.kr. sidste år.

Årets resultat for det afsluttede regnskabsår er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 9.754 t.kr. mod 9.796 t.kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.156 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 63,1 % af de samlede aktiver på 9.754 t.kr., hvilket er en stigning på 0,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Forpagtningsafgift

Forpagtningsafgift er periodiseret, således at den vedrører regnskabsperioden.

Ejendomsomkostninger mv.

I ejendomsomkostninger mv. indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostningerne til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer og afskrivninger mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi pr. 31. december 2006 med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut, pengeinstitut, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Forpagtningsafgift	301.201	358.800
Ejendomsomkostninger mv.	-180.849	-174.740
Administrationsomkostninger	-10.550	-15.350
Resultat før finansielle poster	109.802	168.710
1 Finansielle omkostninger	-47.387	-68.991
Resultat før skat	62.415	99.719
Skat af årets resultat	-15.604	-24.929
Årets resultat	46.811	74.790
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	46.811	74.790
Disponeret i alt	46.811	74.790

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	9.735.854	9.786.276
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.735.854</u>	<u>9.786.276</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.735.854</u>	<u>9.786.276</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	18.015	0
Tilgodehavender i alt	<u>18.015</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>9.635</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.015</u>	<u>9.635</u>
Aktiver i alt	<u>9.753.869</u>	<u>9.795.911</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
3 Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
4 Reserve for opskrivninger	3.570.072	3.570.072
5 Øvrige reserver	1.585.731	1.538.920
Egenkapital i alt	<u>6.155.803</u>	<u>6.108.992</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.448.713	1.433.109
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.448.713</u>	<u>1.433.109</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.823.903	1.934.544
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.823.903	1.934.544
7 Kortfristet del af langfristet gæld	108.970	98.860
Gæld til pengeinstitutter	8.417	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	178.275	202.617
Anden gæld	29.788	17.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	325.450	319.266
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.149.353</u>	<u>2.253.810</u>
Passiver i alt	<u>9.753.869</u>	<u>9.795.911</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.659	16.415
Andre renteomkostninger	41.728	52.576
	<u>47.387</u>	<u>68.991</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar		5.487.458
Kostpris 31. december		<u>5.487.458</u>
Opskrivninger 1. januar		4.760.096
Opskrivninger 31. december		<u>4.760.096</u>
Afskrivninger 1. januar		461.278
Årets afskrivninger		50.422
Afskrivninger 31. december		<u>511.700</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>9.735.854</u>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
 4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	3.570.072	3.570.072
	<u>3.570.072</u>	<u>3.570.072</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>		
5. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar	1.538.920	1.464.130		
Henlagt af årets resultat	46.811	74.790		
	<u>1.585.731</u>	<u>1.538.920</u>		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar	0	300.000		
Udloddet udbytte	0	-300.000		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> første år	<u>Restgæld</u> efter 5 år	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2012	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	108.970	1.394.696	1.932.873	2.033.404
	<u>108.970</u>	<u>1.394.696</u>	<u>1.932.873</u>	<u>2.033.404</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.932 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 9.736 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.834 t.kr., der giver pant i selskabets ovennævnte grunde og bygninger.