

**Ejendomsselskabet Christie's Sdr.
Hostrup Kro A/S**
CVR-nr. 27 07 02 56

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2014.

Helle Taulbjerg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30. april 2014

Direktion

Helle Taulbjerg

Bestyrelse

Simon Martin
formand

Helle Taulbjerg

Egil Taulbjerg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

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

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 30. april 2014

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 11. regnskabsår
Bestyrelse	Simon Martin, formand Helle Taulbjerg Egil Taulbjerg
Direktion	Helle Taulbjerg
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 -10 t.kr. mod 47 t.kr. sidste år.

Årets resultat for det afsluttede regnskabsår er mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.414 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,1 % af de samlede aktiver på 6.425 t.kr., hvilket er et fald på 10,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme er tidligere opskrevet til dagsværdien. I 2013 er der foretaget en tilbageførsel af en del af denne opskrivning, idet værdien af ejendommene vurderes at være lavere end den tidligere anførte værdi. Værdien udgør herefter 6 mio.kr. pr. 31. december 2013.

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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Forpagtningsafgift er periodiseret, således at den vedrører regnskabsperioden.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Der er foretaget nedskrivning i 2013.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Christie's Sdr. Hostrup Kro A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 41.095 kr. og påvirker positivt årets skat med 41.095 kr.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-108	120.352
Administrationsomkostninger	-24.151	-10.550
Resultat før finansielle poster	-24.259	109.802
Finansielle indtægter	4.336	0
1 Finansielle omkostninger	-48.808	-47.387
Resultat før skat	-68.731	62.415
Skat af årets resultat	58.278	-15.604
Årets resultat	-10.453	46.811
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	-10.453	46.811
Disponeret i alt	-10.453	46.811

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.000.000	9.735.854
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>9.735.854</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>9.735.854</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	420.448	18.015
	Tilgodehavender i alt	<u>420.448</u>	<u>18.015</u>
	Likvide beholdninger	4.674	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>425.122</u>	<u>18.015</u>
	Aktiver i alt	<u>6.425.122</u>	<u>9.753.869</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
3 Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
4 Reserve for opskrivninger	838.238	3.570.072
5 Øvrige reserver	1.575.278	1.585.731
Egenkapital i alt	<u>3.413.516</u>	<u>6.155.803</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	436.837	1.448.713
Hensatte forpligtelser i alt	<u>436.837</u>	<u>1.448.713</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.751.491	1.823.903
6 Deposita	150.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.901.491</u>	<u>1.823.903</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	110.407	108.970
Gæld til pengeinstitutter	0	8.417
Gæld til tilknyttede virksomheder	408.887	178.275
Anden gæld	153.984	29.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>673.278</u>	<u>325.450</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.574.769</u>	<u>2.149.353</u>
Passiver i alt	<u>6.425.122</u>	<u>9.753.869</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	8.422	5.659
Andre renteomkostninger	40.386	41.728
	<u>48.808</u>	<u>47.387</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
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-3.685.432
Opskrivninger 31. december		<u>1.074.664</u>
Afskrivninger 1. januar		511.700
Årets afskrivninger		50.422
Afskrivninger 31. december		<u>562.122</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>6.000.000</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
 4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	3.570.072	3.570.072
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.685.432	0
Ændring i udskudt skat af årets opskrivning	953.598	0
	<u>838.238</u>	<u>3.570.072</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar	1.585.731	1.538.920
Henlagt af årets resultat	-10.453	46.811
	<u>1.575.278</u>	<u>1.585.731</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	110.407	1.315.697	1.861.898	1.932.873
Deposita	0	0	150.000	0
	<u>110.407</u>	<u>1.315.697</u>	<u>2.011.898</u>	<u>1.932.873</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.862 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 6.000 t.kr.

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

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Taulbjerg Martin Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Taulbjerg Martin Holding ApS, Aabenraa