



Tlf: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TIEAS A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2013**

---

**Jan Brinch Hansen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet TIEAS A/S Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn  CVR-nr.: 12 37 02 96 Stiftet: 1. august 1988 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012
<b>Bestyrelse</b>	Brian Juul Severinsen Malene Juul Severinsen Jan Brinch Hansen
<b>Direktion</b>	Brian Juul Severinsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea, Algade 41-51, 9100 Aalborg Spar Nord Bank A/S, Østergade 8, 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet TIEAS A/S.

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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. februar 2013

Direktion

---

Brian Juul Severinsen

Bestyrelse

---

Brian Juul Severinsen

---

Malene Juul Severinsen

---

Jan Brinch Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TIEAS A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TIEAS A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 13. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og handel med fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet TIEAS A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter og realisationsavancer ved salg af ejendomme. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ejendomsselskabet TIEAS A/S er sambeskattet med TIEAS Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-33%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.246.263</b>	<b>-223</b>
Personaleudgifter.....	1	-35.551	-22
Af- og nedskrivninger.....		-341.525	-525
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>869.187</b>	<b>-770</b>
Renteindtægter.....	2	55.868	7
Renteudgifter.....	3	-419.665	-269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>505.390</b>	<b>-1.032</b>
Skat af ordinært resultat.....	4	158.333	-77
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>663.723</b>	<b>-1.109</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		663.723	-1.109
<b>I ALT</b> .....		<b>663.723</b>	<b>-1.109</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Goodwill.....		30.000	40
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>30.000</b>	<b>40</b>
Ejendomme.....		22.823.746	22.936
Driftsmateriel og inventar.....		400.741	673
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>23.224.487</b>	<b>23.609</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.254.487</b>	<b>23.649</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		24.417	24
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>24.417</b>	<b>24</b>
Tilgodehavende fra salg.....		166.197	337
Selskabsskat (skatterefusion).....		56.133	19
Andre tilgodehavender.....		53.504	95
Periodeafgrænsningsposter.....		3.365	13
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>279.199</b>	<b>464</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		0	17
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>303.616</b>	<b>505</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.558.103</b>	<b>24.154</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		6.359.090	5.695
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>7.359.090</b>	<b>6.695</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	102
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>102</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.053.306	5.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>5.053.306</b>	<b>5.197</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	8	155.923	146
Gæld til pengeinstitutter.....		5.873.205	5.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		246.988	32
Gæld til tilknyttede selskaber.....		4.440.145	6.312
Anden gæld.....		415.227	368
Periodeafgrænsningsposter.....		14.219	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.145.707</b>	<b>12.160</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.199.013</b>	<b>17.357</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.558.103</b>	<b>24.154</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	30.372	-17	
Pensioner.....	5.179	38	
Sociale udgifter.....	0	1	
	<b>35.551</b>	<b>22</b>	
<b>Renteindtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	54.302	7	
Renteindtægter i øvrigt.....	1.566	0	
	<b>55.868</b>	<b>7</b>	
<b>Renteudgifter</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	260.303	116	
Renteomkostninger i øvrigt.....	159.362	153	
	<b>419.665</b>	<b>269</b>	
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-158.333	77	
	<b>-158.333</b>	<b>77</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. oktober 2011.....		100.000	
<b>Kostpris 30. september 2012.....</b>		<b>100.000</b>	
Afskrivninger 1. oktober 2011.....		60.000	
Årets afskrivninger .....		10.000	
<b>Afskrivninger 30. september 2012.....</b>		<b>70.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012.....</b>		<b>30.000</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2011.....	23.960.796	3.181.646
Tilgang.....	74.125	0
Afgang.....	0	-1.251.500
<b>Kostpris 30. september 2012.....</b>	<b>24.034.921</b>	<b>1.930.146</b>
Afskrivninger 1. oktober 2011.....	1.024.776	2.509.020
Afskrivninger solgte aktiver.....	0	-1.124.740
Årets afskrivninger .....	186.399	145.125
<b>Afskrivninger 30. september 2012.....</b>	<b>1.211.175</b>	<b>1.529.405</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012.....</b>	<b>22.823.746</b>	<b>400.741</b>

## Egenkapital

7

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011.....	1.000.000	5.695.367	6.695.367
Forslag til årets resultatdisponering.....		663.723	663.723
<b>Egenkapital 30. september 2012.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.359.090</b>	<b>7.359.090</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 2 stk. a nom. 500.000 kr.....	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/10 2011 gæld i alt	30/9 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.343.325	5.209.229	155.923	4.300.910
	<b>5.343.325</b>	<b>5.209.229</b>	<b>155.923</b>	<b>4.300.910</b>

## Eventualposter mv.

9

Selskabet har afgivet kaution for gæld til realkreditinstitutter op til 8.993 tkr. i tilknyttede selskaber. Kautionser op til 7.000 tkr. er afgivet sammen med 3. part og hæftelsen er solidarisk.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.209 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 9.083 tkr.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve på 2.000 tkr., med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er alle i selskabets besiddelse.

**Ejerforhold****11**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Tøjland Import/Eksport A/S

Knivholtvej 2A

9900 Frederikshavn