



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

2012/13

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2014**

Jan Brinch Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet TIEAS A/S Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 12 37 02 96 Stiftet: 1. august 1988 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013
Bestyrelse	Brian Juul Severinsen Malene Juul Severinsen Jan Brinch Hansen
Direktion	Brian Juul Severinsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea, Algade 41-51, 9100 Aalborg Spar Nord Bank A/S, Østergade 8, 9800 Hjørring
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 27. februar 2014

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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 27. februar 2014

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 2012/13 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%

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 nettorealisationsevnen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nominel 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	2012/13 kr.	2011/12 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		257.075	1.246.263
Personaleudgifter.....	1	-90.070	-35.551
Af- og nedskrivninger.....		-324.543	-341.525
DRIFTSRESULTAT		-157.538	869.187
Renteindtægter.....	2	4.917	55.868
Renteudgifter.....	3	-400.396	-419.665
RESULTAT FØR SKAT		-553.017	505.390
Skat af ordinært resultat.....	4	75.351	158.333
ÅRETS RESULTAT		-477.666	663.723
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-477.666	663.723
I ALT		-477.666	663.723

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Goodwill.....		20.000	30.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	20.000	30.000
Ejendomme.....		23.850.896	22.823.746
Driftsmateriel og inventar.....		425.148	400.741
Materielle anlægsaktiver.....	6	24.276.044	23.224.487
ANLÆGSAKTIVER.....		24.296.044	23.254.487
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	24.417
Varebeholdninger.....		0	24.417
Tilgodehavende fra salg.....		276.191	166.197
Selskabsskat (skatterefusion).....		75.351	56.133
Andre tilgodehavender.....		52.559	53.504
Periodeafgrænsningsposter.....		5.954	3.365
Tilgodehavender.....		410.055	279.199
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		410.055	303.616
AKTIVER.....		24.706.099	23.558.103

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		5.881.425	6.359.091
EGENKAPITAL.....	7	6.881.425	7.359.091
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.892.396	5.053.306
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.892.396	5.053.306
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	8	161.380	155.923
Gæld til pengeinstitutter.....		6.775.054	5.873.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.632	246.988
Gæld til tilknyttede selskaber.....		5.785.011	4.440.145
Anden gæld.....		197.201	415.227
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.219
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.932.278	11.145.706
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.824.674	16.199.012
PASSIVER.....		24.706.099	23.558.103
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Løn og gager.....	80.433	30.372	
Pensioner.....	9.212	5.179	
Sociale udgifter.....	425	0	
	90.070	35.551	
Renteindtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	4.558	54.302	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	359	1.566	
	4.917	55.868	
Renteudgifter			3
Tilknyttede virksomheder.....	223.296	260.303	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	177.100	159.362	
	400.396	419.665	
Skat af ordinært resultat			4
Skatterefusion vedrørende sambeskatningsindkomst.....	-72.804	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	-158.333	
Skat vedrørende tidligere år.....	-2.547	0	
	-75.351	-158.333	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Goodwill	
Kostpris 1. oktober 2012.....		100.000	
Kostpris 30. september 2013.....		100.000	
Afskrivninger 1. oktober 2012.....		70.000	
Årets afskrivninger		10.000	
Afskrivninger 30. september 2013.....		80.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....		20.000	

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver	6

	Ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2012.....	24.034.921	1.930.147
Tilgang.....	1.216.100	150.000
Kostpris 30. september 2013.....	25.251.021	2.080.147
Afskrivninger 1. oktober 2012.....	1.211.175	1.529.406
Årets afskrivninger	188.950	125.593
Afskrivninger 30. september 2013.....	1.400.125	1.654.999
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....	23.850.896	425.148

	7
--	----------

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012.....	1.000.000	6.359.091	7.359.091
Forslag til årets resultatdisponering.....		-477.666	-477.666
Egenkapital 30. september 2013.....	1.000.000	5.881.425	6.881.425

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 2 stk. a nom. 500.000 kr.....	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

	8
--	----------

	1/10 2012 gæld i alt	30/9 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.209.229	5.053.776	161.380	3.980.475
	5.209.229	5.053.776	161.380	3.980.475

	9
--	----------

Eventualposter mv.

Selskabet har afgivet kaution for gæld til realkreditinstitutter op til 8.887 tkr. i tilknyttede selskaber. Kautioner op til 7.000 tkr. er afgivet sammen med 3. part, og hæftelsen er solidarisk.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

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

Til sikkerhed for tilknyttet selskabs gæld overfor pengeinstitut, er der afgivet pant i køretøj for 2.500 tkr. Køretøjets bogførte værdi udgør pr. 30. september 2013, 137 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.054 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 9.002 tkr.

Ejerforhold**11**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:

Tøjland Import/Eksport A/S

Knivholtvej 2A

9900 Frederikshavn