



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

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2015

Jan Brinch Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
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 2013 - 30. september 2014
Bestyrelse	Brian Juul Severinsen Malene Juul Severinsen Jan Brinch Hansen
Direktion	Brian Juul Severinsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østergade 8 9800 Hjørring Nordea Bank A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. februar 2015

Direktion

Brian Juul Severinsen

Bestyrelse

Brian Juul Severinsen

Malene Juul Severinsen

Jan Brinch Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TIEAS A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet TIEAS A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 18. februar 2015

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 2013/14 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.

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.

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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOTAB.....		-95.539	429.221
Personaleudgifter.....	1	-152.074	-90.071
Af- og nedskrivninger.....		-281.730	-324.543
DRIFTSRESULTAT.....		-529.343	14.607
Renteindtægter.....	2	4.086	4.917
Renteudgifter.....	3	-606.663	-572.541
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.131.920	-553.017
Skat af ordinært resultat.....	4	254.965	75.351
ÅRETS RESULTAT.....		-876.955	-477.666
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-876.955	-477.666
I ALT.....		-876.955	-477.666

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Goodwill.....		10.000	20.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	10.000	20.000
Ejendomme.....		23.374.746	23.850.896
Driftsmateriel og inventar.....		326.566	425.148
Materielle anlægsaktiver.....	6	23.701.312	24.276.044
ANLÆGSAKTIVER.....		23.711.312	24.296.044
Tilgodehavende fra salg.....		497.441	276.191
Selskabsskat (skatterefusion).....		327.769	75.351
Andre tilgodehavender.....		20.715	52.559
Periodeafgrænsningsposter.....		6.001	5.954
Tilgodehavender.....		851.926	410.055
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		851.926	410.055
AKTIVER.....		24.563.238	24.706.099

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		5.004.470	5.881.425
EGENKAPITAL.....	7	6.004.470	6.881.425
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.753.255	4.892.396
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.753.255	4.892.396
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	8	163.881	161.380
Gæld til pengeinstitutter.....		6.743.634	6.775.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		166.208	13.632
Gæld til tilknyttede selskaber.....		6.520.645	5.785.011
Anden gæld.....		156.826	197.201
Periodeafgrænsningsposter.....		54.319	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	8	13.805.513	12.932.278
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	8	18.558.768	17.824.674
PASSIVER.....	8	24.563.238	24.706.099
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Løn og gager.....	138.707	80.434	
Pensioner.....	13.367	9.212	
Sociale udgifter.....	0	425	
	152.074	90.071	
Renteindtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	4.085	4.558	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1	359	
	4.086	4.917	
Renteudgifter			3
Tilknyttede virksomheder.....	279.400	223.296	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	327.263	349.245	
	606.663	572.541	
Skat af ordinært resultat			4
Skatterefusion vedrørende sambeskatningsindkomst.....	-250.619	-72.804	
Skat vedrørende tidligere år.....	-4.346	-2.547	
	-254.965	-75.351	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Goodwill	
Kostpris 1. oktober 2013.....		100.000	
Kostpris 30. september 2014.....		100.000	
Afskrivninger 1. oktober 2013.....		80.000	
Årets afskrivninger		10.000	
Afskrivninger 30. september 2014.....		90.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....		10.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2013.....	25.251.021	2.080.147
Tilgang.....	726.998	0
Afgang.....	-1.005.100	0
Kostpris 30. september 2014.....	24.972.919	2.080.147
Afskrivninger 1. oktober 2013.....	1.400.125	1.654.999
Årets afskrivninger	198.048	98.582
Afskrivninger 30. september 2014.....	1.598.173	1.753.581
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....	23.374.746	326.566

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	1.000.000	5.881.425	6.881.425
Forslag til årets resultatdisponering.....		-876.955	-876.955
Egenkapital 30. september 2014.....	1.000.000	5.004.470	6.004.470

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2014 kr.	2013 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

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.053.776	4.917.136	163.881	3.693.137
	5.053.776	4.917.136	163.881	3.693.137

NOTER

Note

Eventualposter mv.

9

Selskabet har afgivet kaution for gæld til realkreditinstitutter op til 8.778 tkr. i tilknyttede selskaber. Kautitioner op til 7.000 tkr. er afgivet sammen med 3. part, og hæftelsen er solidarisk.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Colosseum Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.917 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 8.923 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut som pr. 30. september 2014 udgjorde 5.249 tkr. er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 5.024 tkr. Pantet er ligeledes stillet til sikkerhed for tilknyttet selskabs gæld til pengeinstitut. Gælden udgjorde pr. 30. september 2014, 2.999 tkr.

Ejerforhold

11

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Tøjland Import/Eksport A/S
Knivholtvej 2A
9900 Frederikshavn