

EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR.43 EI AVEDØRE BY

Stamholmen 70
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/01/2018

Peter Andreas Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 8 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 12 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR.43 EI AVEDØRE BY
Stamholmen 70
2650 Hvidovre

CVR-nr: 24207439
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor Grant Thornton, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr: 34209936
P-enhed: 1017661546

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - - 30. september 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 19/12/2017

Direktion

Johannes Madsen-Mygdal

Bestyrelse

Anders Ertmann

Niels Erik Nielsen
formand

Johannes Madsen-Mygdal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen fået oplyst af selskabets ledelse, at der efter balancedagen er opnået enighed med InterMail koncernens bankforbindelser, konvertible långivere og væsentlige aktio-nærer om koncernens fremadrettede finansieringsforhold. Dette medfører værdireguleringer af koncer-nens aktiver og gældsforpligtelser, som netto forventes at udgøre i niveauet 0 kr. Der henvises til note 9 for beskrivelse heraf.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 19/12/2017

Steen K. Bager , mne28679
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab
CVR: 34209936

Michael Winther Rasmussen , mne28708
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab
CVR: 34209936

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter drift af ejendommen Matr. 43 EI Avedøre.

Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold

Ejendommen har været fuld udlejet i hele regnskabsperioden.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for InterMail koncernens samlede bankengagement, der udgør t.kr. 117.025 pr. 30. september 2017. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

Begivenheder efter balancedagen

I december 2017 har moderselskabet InterMail A/S opnået enighed med sine bankforbindelser, konvertible långivere og væsentlige aktionærer om de fremtidige kreditfaciliteter. Der henvises til note 9 i årsrapporten for nærmere omtale.

Forventning til udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau i 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Matr. nr. 43 EI Avedøre By er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter perioden.

Produktionsomkostninger omfatter omkostning- er, herunder afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, som er afholdt i årets løb til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende delte underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris for bygninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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: 55 år

Tag: 50 år

Tekniske installationer: 20 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af de planlagte anvendelser af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt 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 indenfor samme juridisk skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 låneperiode.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 7.341.767 | 7.389.648 |
| Eksterne omkostninger | | -1.513.242 | -1.541.884 |
| Bruttoresultat | | 5.828.525 | 5.847.764 |
| Personaleomkostninger | | -10.999 | -11.750 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 5.817.526 | 5.836.014 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -1.383.038 | -1.640.217 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.434.488 | 4.195.797 |
| Skat af årets resultat | 2 | -950.312 | -923.054 |
| Årets resultat | | 3.484.176 | 3.272.743 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.484.176 | 3.272.743 |
| I alt | | 3.484.176 | 3.272.743 |

Balance 30. september 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 100.418.699 | 101.902.741 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 100.418.699 | 101.902.741 |
| Anlægsaktiver i alt | | 100.418.699 | 101.902.741 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | | 2.484 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | | 37.201 |
| Tilgodehavender i alt | | | 39.685 |
| Aktiver i alt | | 100.418.699 | 101.942.426 |

Balance 30. september 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. | 4 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Overført resultat | | 39.091.328 | 35.607.250 |
| Egenkapital i alt | | 49.091.328 | 45.607.250 |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 6.458.540 | 6.809.242 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 6.458.540 | 6.809.242 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 34.118.240 | 37.514.155 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 34.118.240 | 37.514.155 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.366.996 | 3.291.070 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 6.634.007 | 7.960.973 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 749.588 | 759.736 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 10.750.591 | 12.011.779 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 44.868.831 | 49.525.934 |
| Passiver i alt | | 100.418.699 | 101.942.426 |

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2016/17 t.kr. | 2015/16 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Renteudgifter tilknyttede virksomheder | 296 | 357 |
| Øvrige renteudgifter | 1.088 | 1.283 |
| | <u>1.384</u> | <u>1.640</u> |

2. Skat af årets resultat

| | 2016/17 t.kr. | 2015/16 t.kr. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 1.301 | 1.255 |
| Ændring af udskudt skat | -351 | -331 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>950</u> | <u>924</u> |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger t.kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Kostpris primo | <u>124.355</u> |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>124.355</u> |
| Af- og nedskrivning primo | -22.452 |
| Årets afskrivning | -1.484 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>-23.936</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>100.419</u> |

4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1 aktie a t.kr. 8.000 og 2 aktier a t.kr. 1.000

| | Aktiekapital. t.kr. | Overført resultat t.kr. | I alt t.kr. |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober | 10.000 | 35.608 | 45.608 |
| Betalt udbytte til aktionærer | | | |
| Overført af årets resultat | | 3.484 | 3.484 |
| Egenkapital 30. september | 10.000 | 39.092 | 49.092 |

5. Hensættelse til udskudt skat

| | 2016/17 t.kr. | 2015/16 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Saldo 1. oktober | 6.809 | 7.140 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | -351 | -331 |
| Skattemæssigt underskud tidligere år | 0 | 0 |
| I alt | 6.458 | 6.809 |
| Den udskudte skat fordeler sig således: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 6.471 | 6.822 |
| Låneomkostninger | -13 | -13 |
| I alt | 6.458 | 6.809 |

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 2016/17 t.kr. | 2015/16 t.kr. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lån, forfalder > 5 år | 20.689 | 24.161 |
| Lån, forfalder 5 år | 3.343 | 3.487 |
| Lån, forfalder 4 år | 3.353 | 3.331 |
| Lån, forfalder 3 år | 3.362 | 3.275 |
| Lån, forfalder 2 år | 3.371 | 3.260 |
| Langfristet i alt | 34.118 | 37.514 |
| Lån, forfalder < 1 år | 3.367 | 3.291 |
| Kreditinstitutter i alt | 37.485 | 40.805 |

7. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der henvises til note 9 i årsrapporten om begivenheder efter balancedagen.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetslån på i alt t.kr. 38.122 er der stillet sikkerhed i ejendommen med bogført værdi på t.kr. 100.419.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution over koncernens samlede bankengagementer, der udgør t.kr. 117.025 pr. 30. september 2017. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

9. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Kapitalstruktur

Kapitalstyring i InterMail koncernen foretages for koncernen som helhed og der er således ikke opsat operationelle mål eller politikker isoleret for datterselskabet Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By. I december 2017 har InterMail opnået enighed med sine bankforbindelser, konvertible långivere og væsentlige aktionærer. Dette medfører blandt andet, at de konvertible långivere konverterer deres konvertible lån til aktier på nærmere aftalte vilkår, ligesom selskabet opnår en akkord fra långivere. Samtidig vil InterMail reducere sin balance, hvilket vil medføre værdireguleringer af aktiver og gældsforpligtelser som netto forventes at udgøre i niveauet 0 kr. Dette er planlagt gennemført umiddelbart efter den ordinære generalforsamling i januar 2018. Kreditfaciliteterne er på markedsmæssige vilkår og med sædvanlige covenants og med årlig genforhandling. Der henvises til note 21 i koncernregnskabet.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

InterMail A/S
Stamholmen 70
2650 Hvidovre

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte udover den registrerende direktør. Der er ikke i regnskabet udbetalt vederlag til direktør eller bestyrelse.