

EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR.43 EI AVEDØRE BY

Stamholmen 70
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

12/01/2017

Peter Andreas Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: +4539660922

CVR-nr: 24207439

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 20/12/2016

Direktion

Johannes Madsen-Mygdal

Bestyrelse

Niels Erik Nielsen
Formand

Anders Ertmann

Johannes Madsen-Mygdal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Matr. nr. 43 EI Avedøre By.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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.

Forbehold

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 20/12/2016

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for InterMail koncernens samlede bankengagement, der udgør t.kr. 120.127 pr. 30. september 2016. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau i 2016/17

Anvendt regnskabspraksis

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

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 periodiseres.

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der 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 samt tillæg 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 akti-ver 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af de planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		7.389.648	7.346.026
Produktionsomkostninger		-1.541.884	-1.598.359
Bruttoresultat		5.847.764	5.747.667
Administrationsomkostninger		-11.750	-3.250
Resultat af ordinær primær drift		5.836.014	5.744.417
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.640.217	-1.469.409
Ordinært resultat før skat		4.195.797	4.275.008
Skat af årets resultat	2	-923.054	-940.500
Årets resultat		3.272.743	3.334.508
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.272.743	32.334.507
I alt		3.272.743	32.334.507

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		101.902.741	103.414.552
Materielle anlægsaktiver i alt	3	101.902.741	103.414.552
Anlægsaktiver i alt		101.902.741	103.414.552
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.484	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.201	
Tilgodehavender i alt		39.685	
Likvide beholdninger			822
Omsætningsaktiver i alt		39.685	822
Aktiver i alt		101.942.426	103.415.374

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	4	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		35.607.250	32.335.000
Egenkapital i alt		45.607.250	42.335.000
Hensættelse til udskudt skat	5	6.809.242	7.140.438
Hensatte forpligtelser i alt		6.809.242	7.140.438
Gæld til realkreditinstitutter		37.514.155	40.829.615
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	37.514.155	40.829.615
Gæld til realkreditinstitutter		3.291.070	3.237.395
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.960.973	9.109.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		759.736	763.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.011.779	13.110.321
Gældsforpligtelser i alt		49.525.934	53.939.936
Passiver i alt		101.942.426	103.415.374

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	10.000.000	32.334.507	42.334.507
Årets resultat		3.272.743	3.272.743
Egenkapital, ultimo	10.000.000	35.607.250	45.607.250

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	357	363
Øvrige renteudgifter	1.283	1.106
	1.640	1.469

2. Skat af årets resultat

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.255	1.250
Ændring af udskudt skat	-331	-310
	924	940

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger t.kr.
Kostpris primo	124.355
Tilgang	-
Afgang	-
Kostpris ultimo	124.355
Af- og nedskrivning primo	-20.941
Årets afskrivning	-1.511
Tilbageførsel ved afgang	-
Af- og nedskrivning ultimo	-22.452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.903

4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 1 aktie a t.kr. 8.000 og 2 aktier a t.kr. 1.000

5. Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.
Saldo 1. oktober	7.140	7.450
Indregnet i resultatopgørelsen	-331	-310
Skattemæssigt underskud tidligere år	-	-
	6.809	7.140

Den udskudte skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	6.822	7.153
Låneomkostninger	-13	-13
	6.809	7.140

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.
Lån, forfalder > 5 år	24.161	27.718
Lån, forfalder 5 år	3.487	3.331
Lån, forfalder 4 år	3.331	3.275
Lån, forfalder 3 år	3.275	3.260
Lån, forfalder 2 år	3.260	3.246
Langfristet i alt	37.514	40.830
Lån, forfalder < 1 år	3.291	3.237
Kreditinstitutter i alt	40.805	44.067

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetslån på i alt t.kr. 41.498 er der stillet sikkerhed i ejendommen med bogført værdi på t.kr. 101.903.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution over koncernens samlede bankengagementer, der udgør t.kr. 120.127 pr. 30. september 2016. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

8. 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

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

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