

ÅRSRAPPORT 2017/18

(25. REGNSKABSÅR)

Ejendomsaktieselskabet Matr. nr. 43 EI Avedøre By
Stamholmen 70 – 2650 Hvidovre

CVR-nr. 2420 7439

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling.
Den 8/1 2019



MIKAEL PHILIP SCHMIDT
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESPÅTEGNING.....	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.....	2
SELSKABSOPLYSNINGER	6
LEDELSESBERETNING FOR 2017/18.....	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE	10
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER	11
NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

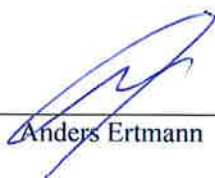
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. november 2018

Direktionen



Bestyrelsen



Nicolas Olivares
(formand)



Charlotte Novella



Anders Ertmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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 bankforbindelse, om koncernens fremadrettet finansieringsforhold. Der henvises til note 14 for beskrivelse heraf.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 regnskabsbrugere 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

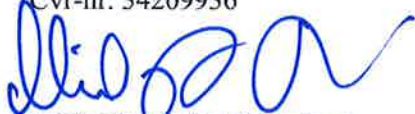
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

København, den 30. november 2018.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr-nr. 34209936



Michael Winther Rasmussen

Statsautoriseret revisor

mne 28708



Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

mne 32794

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Matr. nr. 43 EI Avedøre By
Stamholmen 70
2650 Hvidovre

Telefon: 39 66 09 22

Hjemmeside: www.intermail.com

E-mail: info@intermail.com

CVR-nr.: 24 20 74 39

Hjemsted: Hvidovre

Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Bestyrelse

Nicolas Olivares, formand

Charlotte Novella

Anders Ertmann

Direktion

Anders Ertmann

Revisor

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING FOR 2017/18

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold

Ejendommen har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, under hensyntagen til nedskrivning af ejendommen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for InterMail koncernens samlede bankengagement, der udgør t.kr. 68.848 pr. 30. september 2018. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

Begivenheder efter balancedagen

I november 2018 har InterMail opnået enighed med sin bankforbindelse omkring finansiering af det nuværende engagement til 31. december 2019.

Forventninger til udvikling

InterMail har i november 2018 solgt sin ejendommen i Hvidovre, hvilket betyder at selskabet forventer et resultat i niveauet 0 for 2018/19.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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).

BALANCEN

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 nominal 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 den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af de planlagte anvendelser 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 juri-

disk 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

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Nettoomsætning	7.240	7.342
Produktionsomkostninger	-1.503	-1.513
Bruttoresultat	5.737	5.829
Administrationsomkostninger	-20	-11
Resultat af primær drift	5.717	5.818
1 Særlige poster	-27.358	
2 Finansielle omkostninger	-1.731	-1.384
Resultat før skat	-23.372	4.434
3 Skat af årets resultat	5.014	-950
Årets resultat	-18.358	3.484
Forslag til resultatdisponering		
Årets resultat	-18.358	3.484
Overført fra tidligere år	39.092	35.608
Til disposition	20.734	39.092
Udbytte for regnskabsåret	-	-
Overført resultat	20.734	39.092
Disponeret i alt	20.734	39.092

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Aktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	71.575	100.419
Anlægsaktiver i alt	71.575	100.419
Likvide beholdninger	-	-
Omsætningsaktiver i alt	-	-
Aktiver i alt	71.575	100.419
Passiver		
5 Egenkapital		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat	20.734	39.092
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-	-
	30.734	49.092
Hensatte forpligtelser		
6 Udskudt skat	427	6.458
	427	6.458
Langfristede forpligtelser		
7 Kreditinstitutter	31.297	34.118
	31.297	34.118
Kortfristede forpligtelser		
7 Kreditinstitutter	3.407	3.367
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.950	6.634
Anden gæld	760	750
	9.117	10.751
Gældsforpligtelser i alt	40.414	44.869
Passiver i alt	71.575	100.419
8 Medarbejderforhold		
9 Eventual poster		
10 Kapitalstruktur		
11 Efterfølgende begivenheder		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.		
1 Særlige poster				
Nedskrivning af ejendom	27.358	-		
	27.358	-		
2 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	232	296		
Øvrige renteudgifter	1.499	1.088		
	1.731	1.384		
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.017	1.301		
Årets regulering af udskudt skat	-6.031	-351		
	-5.014	950		
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	-5.142	975		
Ikke skattepligtige indtægter	-	-25		
Ej fradragsberettiget omkostninger	128	-		
	-5.014	950		
4 Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober	124.355			
Årets tilgang	-			
Årets afgang	-			
Kostpris 30. september	124.355			
Nedskrivninger 1. oktober	-			
Årets nedskrivninger	(27.358)			
Årets afgang	-			
Nedskrivninger 30. september	(27.358)			
Afskrivninger 1. oktober	(23.936)			
Afskrivninger på solgte aktiver	-			
Årets afskrivninger	(1.486)			
Afskrivninger 30. september	(25.422)			
Regnskabsmæssig værdi 30. september	71.575			
5 Egenkapital				
Aktiekapitalen består af 1 aktie a t.kr. 8.000 og 2 aktier a t.kr. 1.000				
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. oktober	10.000	39.092	-	49.092
Betalt udbytte til aktionærer	-	-	-	-
Overført af årets resultat	-	-18.358	-	-18.358
Foreslået udbytte til aktionær	-	-	-	-
Egenkapital 30. september	10.000	20.734	-	30.734

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
6 Udskudt skat		
Saldo 1. oktober	6.458	6.809
Indregnet i resultatopgørelsen	-6.031	-351
Udskudt skat i alt	427	6.458
Den udskudte skat fordeler sig således:		
Materielle anlægsaktiver	427	6.471
Låneomkostninger	-	-13
Udskudt skat i alt	427	6.458
7 Kreditinstitutter		
Lån, forfalder > 5 år	17.718	20.689
Lån, forfalder 5 år	3.388	3.343
Lån, forfalder 4 år	3.392	3.353
Lån, forfalder 3 år	3.396	3.362
Lån, forfalder 2 år	3.403	3.371
Langfristet i alt	31.297	34.118
Lån, forfalder <1 år	3.407	3.367
Kreditinstitutter i alt	34.704	37.485

8 Medarbejderforhold

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

9 Eventual poster

Til sikkerhed for prioritetslån på i alt t.kr. 34.704 er der stillet sikkerhed i ejendommen med bogført værdi på t.kr. 71.575. Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution over koncernens samlede bankengagementer, der udgør t.kr. 68.848 pr. 30. september 2018. Selskabets likviditet er afhængig af InterMail koncernens samlede likviditetsberedskab.

10 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. Der henvises til note 25 i koncernregnskabet.

I forbindelse med salget af koncernens ejendom har InterMail i november 2018 opnået enighed med sin bankforbindelse om tilpasning og forlængelse af kreditfaciliteterne. Kreditfaciliteterne er på markedsmæssige vilkår og med sædvanlige covenants og med årlig genforhandling.

11 Efterfølgende begivenheder

Der henvises til note 34 i koncernårsrapporten om begivenheder efter balancedagen.