

**ÅRSRAPPORT 2018/19**  
*(26. 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 12/12 2019

  
NICOLAS OLIVARES  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESPÅTEGNING .....	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING .....	2
SELSKABSOPLYSNINGER .....	5
LEDELSESBERETNING FOR 2018/19 .....	6
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....	7
RESULTATOPGØRELSE.....	9
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER .....	10
NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Hvidovre, den 29. november 2019**

**Direktionen**



---

Anders Ertmann

**Bestyrelsen**



---


Nicolas Olivares

(formand)



---

Morten Pryds



---

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 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis resultatopgørelse, balance, og noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 regnskabsafleggelsen fået oplyst af selskabets ledelse, at der efter balancedagen er opnået enighed med InterMail koncernens bankforbindelse, om koncernens fremadrettet finansieringsforhold. Der henvises til note 11 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 for 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 årsregnskabsloven, 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 årsregnskabsloven, 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 koncernens og 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 koncernens og 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, den 29. november 2019.

### 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: 36 86 33 33

Hjemmeside: [www.intermail.com](http://www.intermail.com)

E-mail: [info@intermail.com](mailto:info@intermail.com)

CVR-nr.: 24 20 74 39

Hjemsted: Hvidovre

Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

### **Bestyrelse**

Nicolas Olivares, formand

Anders Ertmann

Morten Pryds

### **Direktion**

Anders Ertmann

### **Revisor**

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING FOR 2017/18

### **Selskabets væsentlige aktiviteter**

Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 43 EI Avedøre By aktivitet omfattede drift af ejendomme Matr. 43 EI Avedøre indtil den 29. november 2018.

### **Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold**

Selskabet har ikke haft nogen aktivitet siden selskabets ejendom blev solgt den 29. november 2018.

### **Begivenheder efter balancedagen**

I november 2019 har InterMail opnået enighed med sin bankforbindelse omkring finansiering af det nuværende engagement til 20. december 2020. Der henvises også til note 24 i koncernårsrapporten for nærmere omtale.



# 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	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Nettoomsætning	823	7.240
Produktionsomkostninger	-	-1.503
<b>Bruttoresultat</b>	<b>823</b>	<b>5.737</b>
Administrationsomkostninger	-53	-20
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>770</b>	<b>5.717</b>
<b>1</b> Særlige poster	-	-27.358
<b>3</b> Finansielle indtægter	1.274	-
<b>2</b> Finansielle omkostninger	-352	-1.731
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.692</b>	<b>-23.372</b>
<b>4</b> Skat af årets resultat	-2.942	5.014
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.250</b>	<b>-18.358</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	-1.250	-18.358
Overført fra tidligere år	20.734	39.092
Til disposition	19.484	20.734
Udbytte for regnskabsåret	19.000	-
Overført resultat	484	20.734
Disponeret i alt	19.484	20.734

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	-	71.575
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>-</b>	<b>71.575</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	29.493	-
Andre tilgodehavender	-	-
	<b>29.493</b>	<b>-</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.493</b>	<b>-</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.493</b>	<b>71.575</b>
<b>Passiver</b>		
<b>6 Egenkapital</b>		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat	484	20.734
Foreslået udbytte for regnskabsåret	19.000	-
	<b>29.484</b>	<b>30.734</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat	-	427
	<b>-</b>	<b>427</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>		
<b>8 Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter	-	31.297
	<b>-</b>	<b>31.297</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
<b>8 Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter	-	3.407
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	4.950
Anden gæld	9	760
	<b>9</b>	<b>9.117</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9</b>	<b>40.414</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.493</b>	<b>71.575</b>
<b>9 Medarbejderforhold</b>		
<b>10 Eventual poster</b>		

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
Nedskrivning af ejendom	-	27.358
	<u>-</u>	<u>27.358</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Kursreguleringer	114	-
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-	232
Øvrige renteudgifter	238	1.499
	<u>352</u>	<u>1.731</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.274	-
	<u>1.274</u>	<u>-</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.369	1.017
Årets regulering af udskudt skat	-427	-6.031
	<u>2.942</u>	<u>-5.014</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	372	-5.142
Ikke skattepligtige indtægter	2.570	-
Ej fradragberettiget omkostninger	-	128
	<u>2.942</u>	<u>-5.014</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	124.355	124.355
Årets tilgang	-	-
Årets afgang	(124.355)	-
<b>Kostpris 30. september</b>	<u>-</u>	<u>124.355</u>
Nedskrivninger 1. oktober	(27.358)	-
Årets nedskrivninger	-	(27.358)
Årets afgang	27.358	-
<b>Nedskrivninger 30. september</b>	<u>-</u>	<u>(27.358)</u>
Afskrivninger 1. oktober	(25.420)	(23.936)
Afskrivninger på solgte aktiver	25.420	-
Årets afskrivninger	-	(1.486)
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<u>-</u>	<u>(25.422)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>-</u>	<u>71.575</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note

#### 6 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	20.734	-	30.734
Betalt udbytte til aktionærer	-	-	-	-
Overført af årets resultat	-	-20.250	-	-20.250
Foreslået udbytte til aktionær	-	-	19.000	19.000
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>10.000</b>	<b>484</b>	<b>19.000</b>	<b>29.484</b>

### Note

2018/19  
t.kr.

2017/18  
t.kr.

#### 7 Udskudt skat

Saldo 1. oktober

Indregnet i resultatopgørelsen

**Udskudt skat i alt**

**Den udskudte skat fordeler sig således:**

Materielle anlægsaktiver

Låneomkostninger

**Udskudt skat i alt**

#### 8 Kreditinstitutter

Lån, forfalder > 5 år

Lån, forfalder 5 år

Lån, forfalder 4 år

Lån, forfalder 3 år

Lån, forfalder 2 år

**Langfristet i alt**

Lån, forfalder <1 år

**Kreditinstitutter i alt**

	427	6.458
	-427	-6.031
	-	<b>427</b>
	-	
	-	427
	-	-
	-	<b>427</b>
	-	
	-	17.718
	-	3.388
	-	3.392
	-	3.396
	-	3.403
	-	<b>31.297</b>
	-	3.407
	-	<b>34.704</b>

#### 9 Medarbejderforhold

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

#### 10 Eventual poster

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i InterMail koncernen, Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige danske selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst inkl. tillæg og renter for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat inkl. tillæg og renter.