

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

 **JS REVISION**
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 30836081)

Erhvervsstyrelsen

E.G. Kapital ApS

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 25 10 99 96

Årsrapport for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17/09-2016.



Dirigent
Emilie Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets virksomhed består i køb, salg, investering og finansiering efter direktionens skøn.

Økonomisk udvikling

Resultatet af den primære drift er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventet udvikling

På baggrund af den nuværende aktivitet forventes et resultat på samme niveau for det kommende regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016 for E.G. Kapital ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 30. august 2016

Direktion

Advokat Jan Leth Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E.G. Kapital ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E.G. Kapital ApS for regnskabsåret 2015/16, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Rødovre, den 30. august 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Kapitalandele medregnes med andel af datterselskabers resultat efter skat.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme er målt til dagsværdi. Dagsværdien beregnes ud fra ledighedsprisen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af kapitalinteressernes regnskabsmæssige indre værdi. Den samlede nettoopskrivning henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Positive forskelsbeløb i forbindelse med erhvervelsen af kapitalinteresse aktiveres som koncerngoodwill.

Koncerngoodwill er målt til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger. Koncerngoodwill afskrives lineært over 10 år. Der nedskrives til forventet værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer er målt til statusdagens kurs.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i fremmed valuta er målt til statusdagens kurs.

Resultatopgørelse for 1/7 2015 - 30/6 2016

Note	2015/16	2014/15	
	kr.	kr.	
Indtægter			
	22.937	23.081	
3	Resultat fra datter- og associerede selskaber	28.958.847	4.910.147
Udgifter			
	-67.014	-59.920	
1	Personaleudgifter	-135.080	0
	Resultat før afskrivninger	28.779.690	4.873.308
3	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	28.779.690	4.873.308
	Finansielle indtægter	894.069	33.490
	Finansielle udgifter	-348.404	-3.515.466
	Resultat før skat	29.325.355	1.391.332
2	Beregnet selskabsskat	-80.808	781.507
	Årets resultat	<u>29.244.547</u>	<u>2.172.839</u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	285.700	-2.837.610
	Udbytte	0	100.302
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.958.847	4.910.147
	Øvrige lovpligtige reserver	0	0
		<u>29.244.547</u>	<u>2.172.839</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note	30/6 2016	30/6 2015
	kr.	kr.
AKTIVER		
Ejendom	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Kapitalandele i associerede selskaber	<u>69.357.005</u>	<u>60.299.631</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>69.357.005</u>	<u>60.299.631</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>69.957.005</u>	<u>60.899.631</u>
2 Udskudt skatteaktiv	1.176.438	1.257.246
Andre tilgodehavender	<u>1.557.069</u>	<u>885.527</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.733.507</u>	<u>2.142.773</u>
Værdipapirer	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.733.510</u>	<u>2.142.776</u>
Aktiver i alt	<u>72.690.515</u>	<u>63.042.407</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført til næste år	30.171.352	9.406.050
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.839.156	30.359.911
	Reserve for opskrivning	263.406	263.406
4	Egenkapital i alt	<u>69.473.914</u>	<u>40.229.367</u>
2	Udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	51.704	
	Depositum, lejemål	<u>8.700</u>	<u>60.404</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.404</u>	<u>60.404</u>
	Kreditorer	15.000	15.000
5	Bankgæld	2.349.510	21.954.186
	Gæld til anpartshavere	785.745	681.730
	Periodeafgrænsningsposter	5.942	1.418
	Skyldigt udbytte	<u>0</u>	<u>100.302</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.156.197</u>	<u>22.752.636</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.216.601</u>	<u>22.813.040</u>
	Passiver i alt	<u>72.690.515</u>	<u>63.042.407</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
7	Nærtstående parter		

Noter

	2015/16	2014/15	
	kr.	kr.	
1 Personaleudgifter			
Gage og lønninger	134.000	0	
Pensioner	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	0	0	
Andre personaleudgifter	1.080	0	
	<u>135.080</u>	<u>0</u>	
2 Beregnede skatter			
Selskabsskat	0	0	
Regulering af udskudt skat	80.808	-781.507	
	<u>80.808</u>	<u>-781.507</u>	
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>1.176.438</u>	<u>1.257.246</u>	
3 Anlægsaktiver			
	Kapitalinteres-	Koncern-	
	Ejerlej-	ser i associe-	goodwill
	ligheder	rede selskaber	
Anskaffelsessum pr. 1/7 2015	262.300	29.939.720	394.494
Tilgang	0	578.129	0
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 30/6 2016	<u>262.300</u>	<u>30.517.849</u>	<u>394.494</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2015	0	0	394.494
Afskrivninger i året	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>394.494</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	337.700	30.359.911	0
Op- og nedskrivninger i året	0	28.958.847	0
Udbetalt udbytte	0	-20.479.602	0
Opskrivninger i året, kapitalbevægelser	0	0	0
Opskrivninger pr. 30/6 2016	<u>337.700</u>	<u>38.839.156</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2016	<u>600.000</u>	<u>69.357.005</u>	<u>0</u>

Noter

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital 2015/2016</u>	<u>Resultat efter skat 2015/2016</u>
NER-Finans ApS (Svendborg)	50%	62.500	478.613	6.633.118	1.184.433
Jagtvej 213 ApS (København)	50%	25.000	25.000	25.000	0
K/S Strandvejen 195-199 (København)	25%	500	515.905	515.905	0
Komplementarselskabet Strandvejen 195-199 (København)	25%	31.250	37.224	37.224	0
Esplanaden Berlin - Holding A/S (Svendborg)	21%	3.150.000	26.300.000	58.113.930	26.046.072
Fakleco Holding ApS (Vedbæk)	30%	24.000	48.000	0	-20.750
Havnens Bygningsudl. A/S (Hørsholm)	27,24%	<u>1.365.082</u>	<u>3.113.107</u>	<u>4.031.828</u>	<u>1.728.342</u>
		<u>4.626.582</u>	<u>30.517.849</u>	<u>69.357.005</u>	<u>28.938.097</u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Overførsel til reserve for nettoop- skrivning</u>	<u>Overførsel til reserve for dagsvær- di på ejerlej- lighed</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2015	200.000	9.406.050	30.359.911	263.406	40.229.367
Udbytte, ass. selskaber	0	20.479.602	-20.479.602	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>285.700</u>	<u>28.958.847</u>	<u>0</u>	<u>29.244.547</u>
Egenkapital pr. 30/6 2016	<u>200.000</u>	<u>30.171.352</u>	<u>38.839.156</u>	<u>263.406</u>	<u>69.473.914</u>

Anpartskapitalen består af:

1 stk. A-anpart á kr. 1.000	1.000
2 stk. B-anparter á kr. 99.500	<u>199.000</u>
	<u>200.000</u>

Noter

Reserve for dagsværdi på ejerlejligheder:

Saldo 1/7 2015	263.406
Årets regulering	0
Udskudt skat af opskrivning	0
	<u>263.406</u>

5 **Bankgæld**

	Valuta	Kurs	DKK
DKK	711.262	100,00	711.262
Euro	217.393	744,00	1.617.407
CHF	3.053	682,63	20.841
			<u>2.349.510</u>

6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Sydbank for NER-Finans ApS.

Kautionen forventes ikke at medføre udgifter for selskabet.

Selskabet har pantsat nom. kr. 3.150.000 aktier i Esplanaden Berlin Holding A/S til Danske Bank, som sikkerhed for selskabets engagement.

Selskabet har pantsat sit opbevaringsdepot og bankindeståender i Danske Bank til Danske Bank, som sikkerhed for selskabets engagement.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 27,24% overfor Danske Bank Danske Bank for Havnens Bygningsudlejning A/S, for et samlet beløb på kr. 3 mio.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 27,24% overfor Realkredit Danmark for Havnens Bygningsudlejning A/S, for realkreditlån oprindeligt kr. 25.680.000. Selskabets andel udgør kr. 6.995.232.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Realkredit Danmark for K/S Strandvejen 195-199, for realkreditlån oprindeligt kr. 11.100.000.

7 **Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse:

Advokat Jan Leth Christensen

Følgende anpartshavere ejer minimum 25 % af anpartskapitalen:

Emilie Kristine Zeest Leth

Gustav Zeest Leth

Classensgade 5, 4. tv.

Fredheimvej 10

2100 København Ø

2950 Vedbæk