

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



Erhvervsstyrelsen

E.G. Kapital ApS

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 25 10 99 96

Årsrapport for tiden 1/7 2016 - 30/6 2017

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25/11 2017.



Dirigent
Emilie Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

ECEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
F S K*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, investering og finansiering efter direktionens skøn.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2016 - 30/6 2017 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 25. november 2017

Direktion

Advokat Jan Leth Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E.G. Kapital ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E.G. Kapital ApS for regnskabsåret 2016/17, 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

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.

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 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.

Rødovre, den 25. november 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Kapitalandele medregnes med andel af datterselskabers resultat efter skat.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer er målt til statusdagens kurs.

Andre kapitalandele indregnes efter indre værdis metode.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i fremmed valuta er målt til statusdagens kurs.

Balance pr. 30/6 2017

Note		30/6 2017	30/6 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført til næste år	34.317.232	30.171.352
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	54.875.291	38.839.156
	Reserve for opskrivning	263.406	263.406
4	Egenkapital i alt	<u>89.655.929</u>	<u>69.473.914</u>
3	Udskudt skat	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	51.704	
	Depositum, lejemål	8.700	60.404
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.404</u>	<u>60.404</u>
	Kreditorer	15.500	15.000
5	Bankgæld	842.490	2.349.510
	Gæld til anpartshavere	43.129	785.745
	Periodeafgrænsningsposter	1.007	5.942
	Skyldigt udbytte	1.005.025	0
	Anden gæld	2.298	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.909.449</u>	<u>3.156.197</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.969.853</u>	<u>3.216.601</u>
	Passiver i alt	<u>91.625.782</u>	<u>72.690.515</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
7	Nærtstående parter		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gage og lønninger	36.000	134.000
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	1.080
	<u>36.000</u>	<u>135.080</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Anlægsaktiver		
	Kapitalinteres-	
	Ejerlej-	Koncern-
	ligheder	goodwill
	ser i associe-	
	rede selskaber	
Anskaffelsessum pr. 1/7 2016	262.300	394.494
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 30/6 2017	<u>262.300</u>	<u>394.494</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2016	0	394.494
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2017	<u>0</u>	<u>394.494</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2016	337.700	0
Op- og nedskrivninger i året	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Overført til goodwill	0	0
Valutakursregulering		313.530
Opskrivninger pr. 30/6 2017	<u>337.700</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2017	<u>600.000</u>	<u>0</u>

Noter

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital 2016/2017</u>	<u>Resultat efter skat 2016/2017</u>
NER-Finans ApS (Svendborg)	50%	62.500	478.613	7.184.921	551.803
Jagtvej 213 ApS (København)	50%	25.000	25.000	22.433	-2.567
K/S Strandvejen 195-199 (København)	25%	500	515.905	709.779	193.874
Komplementarselskabet Strandvejen 195-199 (København)	25%	31.250	37.224	38.761	1.537
Esplanaden Berlin - Holding A/S (Svendborg)	21%	3.150.000	26.300.000	71.814.960	21.262.500
Fakleco Holding ApS (Vedbæk)	30%	24.000	48.000	0	0
Havnens Bygningsudl. A/S (Hørsholm)	27,24%	1.365.082	3.113.107	5.628.123	2.495.215
JANO AND EG PHIL- LIPPINES TRADING	30%	5.837	5.837	0	-5.837
		<u>4.664.169</u>	<u>30.523.686</u>	<u>85.398.977</u>	<u>24.496.525</u>
				2016/17 kr.	2015/16 kr.
Resultat af kapitalandele fordeles således					
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder				24.496.525	28.958.847
Afskrivninger				<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>24.496.525</u>	<u>28.958.847</u>

Noter

5 **Bankgæld**

	Valuta	Kurs	DKK
DKK	837.598	100,00	837.598
Euro	658	743,66	4.892
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
			842.490

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Sydbank for NER-Finans ApS. Kautionen omfatter det til en hver tid gældende engagement. Kautionen forventes ikke at medføre udgifter for selskabet. 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 Realkredit Danmark for Havnens Bygningsudlejning A/S, for realkreditlån oprindeligt kr. 32.082.000. Selskabets andel udgør kr. 8.739.137.

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:

EZL Holding ApS

GZL Holding ApS

Ovengaden Oven Vandet 50, 3.

Fredheimvej 10

1415 København K

2950 Vedbæk