

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))

E.G. Kapital ApS

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 25 10 99 96

Årsrapport for tiden 1/7 2017 - 30/6 2018

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2/10 2018.



Dirigent
Emilie Kristine Zeest Leth

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017/18.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2017 - 30/6 2018 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 2. oktober 2018

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 2017/18, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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.

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 2. oktober 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mnc28744


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mnc34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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 salgsomkostninger 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 kursgevinster 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.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2017 - 30/6 2018

Note	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Indtægter		
Bruttofortjeneste	-6.717	-40.077
Udgifter		
1 Personaleudgifter	<u>-126.000</u>	<u>-36.000</u>
Resultat før afskrivninger	-132.717	-76.077
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansiering	-132.717	-76.077
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	68.208.518	24.496.525
Finansielle indtægter	3.267.955	39.738
Finansielle udgifter	<u>-359.228</u>	<u>-3.606.017</u>
Resultat før skat	70.984.528	20.854.169
3 Beregnet selskabsskat	<u>98.854</u>	<u>19.341</u>
Årets resultat	<u><u>71.083.382</u></u>	<u><u>20.873.510</u></u>
Resultatdisponering		
Overført til næste år	2.524.864	-4.628.040
Udbytte	350.000	1.005.025
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	68.208.518	24.496.525
Øvrige lovpligtige reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>71.083.382</u></u>	<u><u>20.873.510</u></u>

Balance pr. 30/6 2018

Note		30/6 2018	30/6 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	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>143.791.165</u>	<u>85.398.977</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>143.791.165</u>	<u>85.398.977</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>144.391.165</u>	<u>85.998.977</u>
3	Udskudt skatteaktiv	1.294.633	1.195.779
	Tilgodehavende hos associerede selskaber	8.696.384	3.483.570
	Andre tilgodehavender	<u>3.091</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.994.108</u>	<u>4.679.349</u>
	Værdipapirer	<u>5.596.390</u>	<u>947.452</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.458.906</u>	<u>4</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.049.404</u>	<u>5.626.805</u>
	Aktiver i alt	<u>163.440.569</u>	<u>91.625.782</u>

Balance pr. 30/6 2018

Note		30/6 2018	30/6 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført til næste år	47.882.096	34.317.232
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	113.267.479	54.875.291
	Reserve for opskrivning	<u>263.406</u>	<u>263.406</u>
4	Egenkapital i alt	<u>161.612.981</u>	<u>89.655.929</u>
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	51.704	51.704
	Depositum, lejemål	<u>8.700</u>	<u>8.700</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.404</u>	<u>60.404</u>
	Kreditorer	15.000	15.500
	Bankgæld	0	842.490
	Periodeafgrænsningsposter	15.043	1.007
	Skyldigt udbytte	350.000	1.005.025
	Anden gæld	<u>1.387.141</u>	<u>45.427</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.767.184</u>	<u>1.909.449</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.827.588</u>	<u>1.969.853</u>
	Passiver i alt	<u>163.440.569</u>	<u>91.625.782</u>
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
6	Nærtstående parter		

Noter

		2017/18	2016/17
		kr.	kr.
1	Personaleudgifter		
	Gage og lønninger	126.000	36.000
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
	Andre personaleudgifter	0	0
		<u>126.000</u>	<u>36.000</u>
	 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>1</u>	 <u>1</u>
2	Anlægsaktiver		
		Ejerlejligheder	Kapitalinteresser i associerede selskaber
		<u> </u>	<u> </u>
	Anskaffelsessum pr. 1/7 2017	262.300	30.523.686
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 30/6 2018	<u>262.300</u>	<u>30.523.686</u>
	 Afskrivninger pr. 1/7 2017	 0	 0
	Afskrivninger i året	0	0
	Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
	Afskrivninger pr. 30/6 2018	<u>0</u>	<u>394.494</u>
	 Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2017	 337.700	 54.875.291
	Op- og nedskrivninger i året	0	68.208.518
	Udbetalt udbytte	0	-11.040.000
	Overført til goodwill	0	0
	Valutakursregulering	0	1.223.670
	Opskrivninger pr. 30/6 2018	<u>337.700</u>	<u>113.267.479</u>
	 Bogført værdi pr. 30/6 2018	 <u>600.000</u>	 <u>143.791.165</u>

Noter

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital 2017/18</u>	<u>Resultat efter skat 2017/18</u>
NER-Finans ApS (Svendborg)	50%	62.500	478.613	7.280.595	95.674
Jagtvej 213 ApS (København)	50%	25.000	25.000	19.114	-3.319
K/S Strandvejen 195-199 (København)	25%	500	515.905	1.786.442	1.826.663
Komplementarselskabet Strandvejen 195-199 (København)	25%	31.250	37.224	38.031	-730
Esplanaden Berlin - Holding A/S (Svendborg)	21%	3.150.000	26.300.000	128.573.760	65.825.130
Fakleco Holding ApS (Vedbæk)	30%	24.000	48.000	0	0
Havnens Bygningsudl. A/S (Hørsholm)	27,24%	1.365.082	3.113.107	6.093.223	465.100
JANO AND EG PHIL- LIPPINES TRADING	30%	5.837	5.837	0	0
		<u>4.664.169</u>	<u>30.523.686</u>	<u>143.791.165</u>	<u>68.208.518</u>
				2017/18	2016/17
				kr.	kr.
Resultat af kapitalandele fordeles således					
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder				68.208.518	24.496.525
Afskrivninger				<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>68.208.518</u>	<u>24.496.525</u>

Kapitalen i K/S Strandvejen 195-199 er indregnet på baggrund af årsrapporten for 2017 fratrukket modtaget udbytte på kr. 750.000.

Kapitalen i Esplanaden Berlin Holding A/S er indregnet på baggrund af årsrapport 2017 fratrukket udloddet udbytte på kr. 10.290.000 samt tillagt valutakurs og værdiregulering på kr. 1.223.670.

Noter

		2017/18	2016/17
		kr.	kr.
3	Beregneede skatter		
	Selskabsskat	0	0
	Regulering af udskudt skat	-98.854	-19.341
		<u>-98.854</u>	<u>-19.341</u>
	Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>1.294.633</u>	<u>1.195.779</u>
4	Egenkapital		
		Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Overførsel til reserve for dagsvær- di på ejerlej- lighed
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<u>200.000</u>	<u>34.317.232</u>	<u>54.875.291</u>
	Egenkapital pr. 1/7 2017	200.000	34.317.232
	Udbytte, ass. selskaber	0	11.040.000
	Valutakursregulering, ass. selskaber	0	0
	Årets resultat	0	1.223.670
	Egenkapital pr. 30/6 2018	<u>200.000</u>	<u>47.882.096</u>
		<u>47.882.096</u>	<u>113.267.479</u>
		<u>263.406</u>	<u>161.612.981</u>
	Anpartskapitalen består af:		
	1 stk. A-anpart á kr. 1.000		1.000
	2 stk. B-anparter á kr. 99.500		199.000
			<u>200.000</u>
	Reserve for dagsværdi på ejerlejligheder:		
	Saldo 1/7 2016		263.406
	Årets regulering		0
	Udskudt skat af opskrivning		0
			<u>263.406</u>

Noter

5 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 stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 27,24% overfor Realkredit Danmark for Havnens Bygningsudlejning A/S, for realkreditlån med en restgæld på kr. 5.978.879. Selskabets andel udgør kr. 1.628.647.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 25% overfor Realkredit Danmark for K/S Strandvejen 195-199, for realkreditlån med en restgæld på kr. 9.066.000. Selskabets andel udgør kr. 2.266.500.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 27,24% overfor Realkredit Hyldegårdsvej 40 A/S, for realkreditlån med en restgæld på kr. 7.160.000. Selskabets andel udgør kr. 1.950.384.

6 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

