

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



(CVR-nr. 37999687)

E.G. Kapital ApS


Toldbodgade 36A, 1253 København K

CVR-nr. 25 10 99 96

Årsrapport for tiden 1/7 2018 - 31/12 2019

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10/3 2020.



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

Selskabets regnskabsperiode er forlænget med 6 måneder, grundet omlægning af koncernforhold. Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018/19.

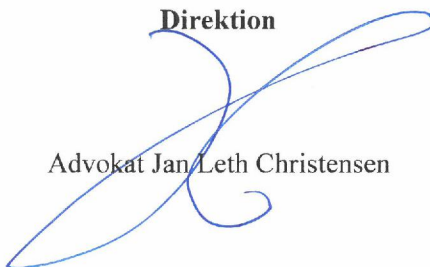
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2018 - 31/12 2019 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.

København, den 28. februar 2020

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 2018/19, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 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.

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 sammen-sværgelser, 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 28. februar 2020


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 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 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%. Selskabet indgår i sambeskatning med JLC E.G. Kapital ApS som administrationsselskab.

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 nettorealisationsevnen 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er en reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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 2018 - 31/12 2019

Note	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
	(18 mdr.)	(12 mdr.)
	Indtægter	
	-108.662	-6.717
	Udgifter	
1	-678.000	-126.000
	0	0
	-786.662	-132.717
2	152.369.487	68.208.518
	188.134	0
	76.208	3.267.955
	-27.292	0
	-3.789.593	-359.228
	148.030.282	70.984.528
3	954.625	98.854
	148.984.907	71.083.382
	Resultatdisponering	
	-25.384.580	2.524.864
	12.000.000	350.000
	10.000.000	0
	152.369.487	68.208.518
	148.984.907	71.083.382

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	30/6 2018
	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 tilknyttede virksomheder	222.332.343	0
	Kapitalandele i associerede selskaber	<u>209.714.467</u>	<u>143.791.165</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>432.046.810</u>	<u>143.791.165</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>432.646.810</u>	<u>144.391.165</u>
3	Udskudt skatteaktiv	1.490.789	1.294.633
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	5.185.206	82.537
	Tilgodehavende hos associerede selskaber	526.708	8.613.847
	Andre tilgodehavender	<u>2.247.916</u>	<u>3.091</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.450.619</u>	<u>9.994.108</u>
	Værdipapirer	<u>5.172.100</u>	<u>5.596.390</u>
	Likvide beholdninger	<u>686.644</u>	<u>3.458.906</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.309.363</u>	<u>19.049.404</u>
	Aktiver i alt	<u><u>447.956.173</u></u>	<u><u>163.440.569</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	30/6 2018
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	200.000 200.000
	Overført til næste år	30.349.517 47.882.096
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	258.495.605 113.267.479
	Reserve for opskrivning	263.406 263.406
4	Egenkapital i alt	289.308.528 161.612.981
	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	146.142.413 0
	Periodeafgrænsningsposter	51.704 51.704
	Depositum, lejemål	8.850 8.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	146.202.967 60.404
	Kreditorer	164 15.000
	Bankgæld	513 0
	Periodeafgrænsningsposter	0 15.043
	Skyldig sambeskatningsbidrag	410.515 0
	Skyldigt udbytte	12.000.000 350.000
	Anden gæld	33.486 1.387.141
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.444.678 1.767.184
	Gældsforpligtelser i alt	158.647.645 1.827.588
	Passiver i alt	447.956.173 163.440.569
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	
6	Nærtstående parter	

Noter

	2018/19	2017/18		
	kr. (18 mdr.)	kr. (12 mdr.)		
1 Personaleudgifter				
Gage og lønninger	678.000	126.000		
Pensioner	0	0		
Andre omkostninger til social sikring	0	0		
Andre personaleudgifter	0	0		
	<u>678.000</u>	<u>126.000</u>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Anlægsaktiver				
	Kapitalinteres- Ejerlej- ligheder	Kapitalinteres- ser i tilknyt- tede virks. rede selskaber	Koncern- goodwill	
Anskaffelsessum pr. 1/7 2018	262.300	0	30.523.686	394.494
Tilgang	0	143.075.519	0	0
Afgang	0	0	-48.000	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019	<u>262.300</u>	<u>143.075.519</u>	<u>30.475.686</u>	<u>394.494</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2018	0	0	0	394.494
Afskrivninger i året	0	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>394.494</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2018	337.700	0	113.267.479	0
Op- og nedskrivninger i året	0	79.256.824	73.112.663	0
Op- og nedskrivninger i forb. med salg	0	0	47.999	0
Udbetalt udbytte	0	0	-7.900.000	0
Overført til goodwill	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	710.640	0
Opskrivninger pr. 31/12 2019	<u>337.700</u>	<u>79.256.824</u>	<u>179.238.781</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019	<u>600.000</u>	<u>222.332.343</u>	<u>209.714.467</u>	<u>0</u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabsnavn	Ejerandel	Nom.	Kostpris	Resultat	
				Egenkapital 2019	efter skat 2019
E.G. Frederikssunds- vej ApS (København)	100%	50.000	50.000	540.256	490.256
Ejendomsselskabet JANO ApS (København)	100%	125.000	143.025.519	221.792.087	12.645.861
		<u>175.000</u>	<u>143.075.519</u>	<u>222.332.343</u>	<u>13.136.117</u>

Kapitalandele i associerede selskaber

Selskabsnavn	Ejerandel	Nom.	Kostpris	Resultat	
				Egenkapital 2019	efter skat 2018+2019
NER-Finans ApS (Svendborg)	50%	62.500	478.613	3.395.818	1.115.223
Jagtvej 213 ApS (København)	50%	25.000	25.000	753.448	734.334
K/S Strandvejen 195-199 (København)	25%	500	515.905	1.964.808	235.768
Komplementarselskabet Strandvejen 195-199 (København)	25%	31.250	37.224	37.094	-268
Esplanaden Berlin - Holding A/S (Svendborg)	21%	3.150.000	26.300.000	196.350.000	77.565.600
Havnens Bygningsudl. A/S (Hørsholm)	27,24%	1.365.082	3.113.107	7.213.299	1.120.076
JANO AND EG PHIL- LIPPINES TRADING	30%	5.837	5.837	0	0
		<u>4.640.169</u>	<u>30.475.686</u>	<u>209.714.467</u>	<u>80.770.733</u>

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
	(18 mdr.)	(12 mdr.)
Resultat af kapitalandele fordeles således		
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	13.136.117	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	72.895.733	24.496.525
Gevinst på salg af kapitalandele	1	0
Opskrivning af kapitalandele i datterselskaber	66.120.707	0
Opskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder	216.929	0
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede og tilknyttede virks.	<u>152.369.487</u>	<u>24.496.525</u>

Kapitalen i Esplanaden Berlin Holding A/S er indregnet på baggrund af årsrapport 2018 samt udkast til 2019, fratrukket udloddet udbytte på kr. 10.500.000 samt tillagt valutakurs og værdiregulering på kr. 710.640.

Kapitalen i NER Finans ApS er indregnet på baggrund af årsrapport 2018/19 fratrukket udloddet udbytte på kr. 5.000.000.

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3 Beregnede skatter		
Selskabsskat	-758.469	0
Regulering af udskudt skat	<u>-196.156</u>	<u>-98.854</u>
	<u>-954.625</u>	<u>-98.854</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>1.490.789</u>	<u>1.294.633</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Overførsel til reserve for dagsvær- di på ejerlej- lighed	I alt
Egenkapital pr. 1/7 2018	200.000	47.882.096	113.267.479	263.406	161.612.981
Udbytte, ass. selskaber	0	7.900.000	-7.900.000	0	0
Salg af kapitalandele	0	-47.999	47.999	0	0
Valutakursregulering, ass. selskaber	0	0	710.640	0	710.640
Årets resultat	0	-25.384.580	152.369.487	0	126.984.907
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>200.000</u>	<u>30.349.517</u>	<u>258.495.605</u>	<u>263.406</u>	<u>289.308.528</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 2018	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 overfor Nykredit Realkredit for Istedgade 48-50 ApS.

Kautionen omfatter realkreditlån for samlet kr. 8.115.000, samt eventuelle omkostninger i forbindelse med omlægning m.v.

Selskabet har indgået en tilbagetrædelsesaftale, vedr. selskabets tilgodehavende hos Istedgade 48-50 ApS på kr. 550.000 i forhold til Nykredit.

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. 9.649.594. Selskabets andel udgør kr. 2.628.549.

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. 10.245.254. Selskabets andel udgør kr. 2.561.314.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution pro rata, pr. statusdagen med 27,24% overfor Realkredit Hyldegårdsvej 40 A/S, for realkreditlån med en restgæld på kr. 27.654.179. Selskabets andel udgør kr. 7.532.998.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem der fremgår af årsrapporten.

Noter

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.

Ovengaden Oven Vandet 50, st.

1415 København K

1415 København K

