

# **ESCAS INVEST ApS**

Sygehusvej 12  
8305 Samsø

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. april 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/10/2017**

**Carsten Thomsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ESCAS INVEST ApS  
Sygehusvej 12  
8305 Samsø

CVR-nr: 33380674  
Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S

**Revisor** KROGH & THOMSEN I/S  
Ulvehavevej 36  
7100 Vejle  
DK Danmark  
CVR-nr: 19154408  
P-enhed: 1003701975

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 til 30. april 2017 for Escas Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 til 30. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 12/10/2017

## Direktion

Kenn Esmann Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ESCAS INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ESCAS INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

Vejle, 12/10/2017

Carsten Thomsen MNE: mne1341  
registreret revisor FSR  
KROGH & THOMSEN I/S  
CVR: 19154408

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje anparter i datterselskaber samt investere i fast ejendom. Selskabet forestår udlejning og administration af fast ejendom.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 155.680, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.762.192. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

## Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

### BRUTTORESULTAT:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én regskabspost, benævnt bruttoresultat.

### NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering har fundet sted.

## Balance

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommen indregnes til anskaffelsværdi.

Der foretages afskrivninger over forventet levetid fra regnskabsåret 2016/17, når ombygning af ejendommen er afsluttet.

### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Aktier og anparter i datterselskaber indregnes til den indre værdi i selskaberne.

Deposita indregnes til nominal værdi.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominal værdi. Der foretages hensættelse til tab.

### KONCERNREGNSKAB:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

### GÆLDSPOSTER:

Prioritetslån er medregnet med pantebrevsrestgælden.

Anden gæld er medregnet med de nominelle beløb.

### SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet af årets resultat reguleret for skattemæssige reservationer.

Der er afsat eventuel skat af skattemæssige dispositioner.

# Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>57.650</b>	<b>185.683</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-11.000	-7.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>46.650</b>	<b>178.683</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	2	241.353	-6.355
Andre finansielle indtægter .....		4.125	27.713
Øvrige finansielle omkostninger .....		-96.496	-80.156
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>195.632</b>	<b>119.885</b>
Skat af årets resultat .....	3	-39.952	-29.070
<b>Årets resultat .....</b>		<b>155.680</b>	<b>90.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		50.000	0
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		0	50.000
Øvrige lovpligtige reserver .....		221.061	-91.216
Overført resultat .....		-115.381	132.031
<b>I alt .....</b>		<b>155.680</b>	<b>90.815</b>

# Balance 30. april 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		3.544.680	3.553.440
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.000	57.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.545.680</b>	<b>3.610.440</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		3.564.724	2.734.236
Deposita .....		9.000	9.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.573.724</b>	<b>2.743.236</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.119.404</b>	<b>6.353.676</b>
Andre tilgodehavender .....		625.683	380.078
Periodeafgrænsningsposter .....		12.275	19.506
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>637.958</b>	<b>399.584</b>
Likvide beholdninger .....		13.776	6.127
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>651.734</b>	<b>405.711</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.771.138</b>	<b>6.759.387</b>

# Balance 30. april 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Andre reserver .....		2.230.297	2.009.236
Overført resultat .....		1.181.895	1.297.276
Forslag til udbytte .....		50.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.762.192</b>	<b>3.606.512</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		112.000	112.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>112.000</b>	<b>112.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.122.089	2.256.886
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		448.500	0
Deposita .....		51.000	63.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.621.589</b>	<b>2.320.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		218.400	138.900
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		883.922	439.997
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		173.035	141.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.275.357</b>	<b>720.089</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.896.946</b>	<b>3.040.875</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.771.138</b>	<b>6.759.387</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	2.009.236	1.297.276	0	3.606.512
Årets resultat .....	0	221.061	-115.381	50.000	155.680
Egenkapital, ultimo .....	300.000	2.230.297	1.181.895	50.000	3.762.192

Direktør Kenn Esmann, Samsø ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Inventar og driftsmidler	11.000	7
	<u>11.000</u>	<u>7</u>

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Ejerandel	Resultat Egenkapital	
ESS ApS	100%	9.293	171.199
Hotel Samsø ApS	100%	193.218	2.516.568
Buur - Ting & Tøj ApS	100%	84.798	240.651
Samsø Cykler ApS		10.000	0
Aaen Samsø ApS		-11.262	0
Restaurant SAK ApS		-1.000	0
Langgade 26, Samsø ApS	100%	-43.694	636.306
		<u>241.353</u>	<u>3.564.724</u>

## 3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 17..296 retur i selskabsskat.

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Eventual skat	0	12
Skat datterselskab	57.248	17
Skat af årets indkomst	0	0
Regulering tidligere år	-17.296	0
	<u>39.952</u>	<u>29</u>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### **Sikkerhedsstillelse:**

Pantebrev til realkredit kr. 2.744.000.

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt ejerpantebrev på kr. 900.000 med sikkerhed i ejendommene Langgade 3, Langgade 5 og Langgade 7, Tranebjerg, Samsø.

##### **Øvrige forpligtelser.**

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabsskat.

Der er ingen gæld pr. balancedagen.