

ESCAS INVEST ApS

Sygehusvej 12
8305 Samsø

Årsrapport
1. maj 2017 - 30. april 2018

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

04/10/2018

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ESCAS INVEST ApS
Sygehusvej 12
8305 Samsø

CVR-nr: 33380674
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

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 2017 til 30. april 2018 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 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 til 30. april 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 02/10/2018

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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 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 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, 02/10/2018

Carsten Thomsen , 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. -212.806, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.512.886.

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.

Generelt

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, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

NETTOOMSÆTNING:

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

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til administration.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommen indregnes til anskaffelsesværdi.

Der foretages afskrivninger over forventet levetid fra regnskabsåret 2017/18, når ombygning af ejendommen er afsluttet.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anparten i datterselskaber indregnes til den indre værdi i selskaberne. Den andel af årets resultat der ikke udloddes som udbytte, indregnes som opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

Deposita indregnes til nominel værdi.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel 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 eventual skat af skattemæssige dispositioner.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		114.189	57.650
Personaleomkostninger	1	-31.689	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-9.800	-11.000
Resultat af ordinær primær drift		72.700	46.650
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	-217.534	184.105
Andre finansielle indtægter		16.350	4.125
Øvrige finansielle omkostninger		-105.445	-96.496
Ordinært resultat før skat		-233.929	138.384
Skat af årets resultat	4	21.123	17.296
Årets resultat		-212.806	155.680
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Øvrige lovpligtige reserver		-217.534	221.061
Overført resultat		-45.272	-115.381
I alt		-212.806	155.680

Balance 30. april 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.723.900	3.544.680
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128.000	1.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.851.900	3.545.680
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.294.349	3.564.724
Deposita		9.000	9.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.303.349	3.573.724
Anlægsaktiver i alt		7.155.249	7.119.404
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		162.146	0
Andre tilgodehavender		0	625.683
Periodeafgrænsningsposter		5.277	12.275
Tilgodehavender i alt		167.423	637.958
Likvide beholdninger		5.955	13.776
Omsætningsaktiver i alt		173.378	651.734
Aktiver i alt		7.328.627	7.771.138

Balance 30. april 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Andre reserver		2.012.763	2.230.297
Overført resultat		1.136.623	1.181.895
Forslag til udbytte		63.500	50.000
Egenkapital i alt		3.512.886	3.762.192
Hensættelse til udskudt skat		112.000	112.000
Hensatte forpligtelser i alt		112.000	112.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.970.998	2.122.089
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	448.500
Deposita		51.000	51.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.021.998	2.621.589
Gæld til realkreditinstitutter		248.100	218.400
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.257.692	883.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		175.951	173.035
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.681.743	1.275.357
Gældsforpligtelser i alt		3.703.741	3.896.946
Passiver i alt		7.328.627	7.771.138

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	2.230.297	1.181.895	50.000	3.762.192
Betalt udbytte	0	0	0	-36.500	-36.500
Årets resultat	0	-217.534	-45.272	50.000	-212.806
Egenkapital, ultimo	300.000	2.012.763	1.136.623	63.500	3.512.886

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

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Lønninger	31.405	0
Sociale bidrag	284	0
	<u>31.689</u>	<u>0</u>

Selskabet har 1 ansat.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Inventar og driftsmidler	9.800	11
	<u>9.800</u>	<u>11</u>

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Ejerandel	Resultat Egenkapital	
ESS ApS	100%	25.642	196.841
Hotel Samsø ApS	100%	-225.903	2.290.665
Buur - Ting & Tøj ApS	100%	-21.357	219.294
Langgade 26, Samsø ApS	100%	4.084	587.549
		<u>-217.534</u>	<u>3.294.349</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 21.123 retur i selskabsskat.

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Skat af årets indkomst	0	0
Regulering tidligere år	-21.123	-17
	<u>-21.123</u>	<u>-17</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld pr. 1/5 2017 kr.	Gæld pr. 30/4 2018 kr.	Afdrag 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	2.262.489	2.121.698	150.700	1.290.000
	<u>2.262.489</u>	<u>2.121.698</u>	<u>150.700</u>	<u>1.290.000</u>

6. 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.