

ESCAS INVEST ApS

Sygehusvej 12
8305 Samsø

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/10/2019

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: 01/05/2018 - 30/04/2019

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 2018 til 30. april 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 til 30. april 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 23/09/2019

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 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 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 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, 23/09/2019

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. 243.106, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.742.492.

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 lejeindtægten forfalder til betaling.

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 2018/19, når ombygning af ejendommene er afsluttet.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anparter 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 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		166.171	114.189
Personaleomkostninger	1	-25.638	-31.689
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-17.225	-9.800
Resultat af ordinær primær drift		123.308	72.700
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	187.923	-217.534
Andre finansielle indtægter		3.500	16.350
Øvrige finansielle omkostninger		-75.680	-105.445
Ordinært resultat før skat		239.051	-233.929
Skat af årets resultat	4	4.055	21.123
Årets resultat		243.106	-212.806
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	50.000
Øvrige lovpligtige reserver		87.923	-217.534
Overført resultat		155.183	-45.272
I alt		243.106	-212.806

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		3.758.120	3.723.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		110.775	128.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.868.895	3.851.900
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.382.272	3.294.349
Deposita		9.000	9.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.391.272	3.303.349
Anlægsaktiver i alt		7.260.167	7.155.249
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	162.146
Andre tilgodehavender		17.500	0
Periodeafgrænsningsposter		17.067	5.277
Tilgodehavender i alt		34.567	167.423
Likvide beholdninger		9.055	5.955
Omsætningsaktiver i alt		43.622	173.378
Aktiver i alt		7.303.789	7.328.627

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Andre reserver		2.100.686	2.012.763
Overført resultat		1.291.806	1.136.623
Forslag til udbytte		50.000	63.500
Egenkapital i alt		3.742.492	3.512.886
Hensættelse til udskudt skat		112.000	112.000
Hensatte forpligtelser i alt		112.000	112.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.820.330	1.970.998
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		31.670	0
Deposita		51.000	51.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.903.000	2.021.998
Gæld til realkreditinstitutter		188.000	248.100
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.098.815	1.257.692
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		259.482	175.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.546.297	1.681.743
Gældsforpligtelser i alt		3.449.297	3.703.741
Passiver i alt		7.303.789	7.328.627

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	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	2.012.763	1.136.623	63.500	3.512.886
Betalt udbytte	0	0	0	-13.500	-13.500
Årets resultat	0	87.923	155.183	0	243.106
Egenkapital, ultimo	300.000	2.100.686	1.291.806	50.000	3.742.492

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

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Lønninger	19.364	32
Sociale bidrag	6.274	0
	<u>25.638</u>	<u>0</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Inventar og driftsmidler	17.225	10
	<u>17.225</u>	<u>10</u>

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ESS ApS	100%	18.207	215.048
Hotel Samsø ApS	100%	56.373	2.347.038
Buur - Ting & Tøj ApS	100%	93.142	312.436
Langgade 26, Samsø ApS	100%	20.201	507.750
		<u>187.923</u>	<u>3.382.272</u>

De anførte resultater er efter skat i de pågældende selskaber.

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 4.055 retur i selskabsskat.

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Skat af årets indkomst	0	0
Regulering tidligere år	-4.055	-21
	<u>-4.055</u>	<u>-21</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld pr. 1/5 2018 kr.	Gæld pr. 30/4 2019 kr.	Afdrag 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	2.121.698	1.974.330	154.000	1.130.000
	<u>2.121.698</u>	<u>1.974.330</u>	<u>154.000</u>	<u>1.130.000</u>

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse:

Pantebrev til realkredit kr. 2.744.000.

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt ejerpantebreve 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.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018/19 2
------------------------------------	---------------------

Selskabet har 2 ansatte, hvoraf 1 er ansat uden vederlag.