

**Styrup Invest A/S**  
Ved Møllebanken 12  
6720 Fanø  
CVR-nr. 24210103

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Styrup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Styrup Invest A/S  
Ved Møllebanken 12  
6720 Fanø

CVR-nr.: 24210103  
Hjemsted: Fanø  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Eigil Winfeld Starup  
Kristian Styrup  
Henrik Styrup

### Direktion

Henrik Styrup

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Styrup Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 22.03.2017

### Direktion

Henrik Styrup

### Bestyrelse

Eigil Winfeld Starup

Kristian Styrup

Henrik Styrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Styrup Invest A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Styrup Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 22.03.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

Claus Vium Jensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud. Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvorefter moderselskabets gæld først fyldestgøres i det omfang, øvrige kreditorer er fyldestgjorte.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>667.354</b>	<b>407.670</b>
Personaleomkostninger	2	(243.461)	(143.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(645.232)</u>	<u>(350.349)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(221.339)</b>	<b>(85.679)</b>
Andre finansielle indtægter		1.775.578	347.084
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(553.388)</u>	<u>(965.132)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.000.851</b>	<b>(703.727)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(311.000)</u>	<u>134.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>689.851</u></b>	<b><u>(569.227)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>689.851</u>	<u>(569.227)</u>
		<b><u>689.851</u></b>	<b><u>(569.227)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		23.116.645	12.318.557
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	9.458.060
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>23.116.645</u></b>	<b><u>21.776.617</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>23.116.645</u></b>	<b><u>21.776.617</u></b>
Andre tilgodehavender		221.687	139.279
Tilgodehavende selskabsskat		0	151.000
Periodeafgrænsningsposter		9.241	20.417
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>230.928</u></b>	<b><u>310.696</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.845.899	4.694.518
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>8.845.899</u></b>	<b><u>4.694.518</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>700.496</u></b>	<b><u>277.947</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>9.777.323</u></b>	<b><u>5.283.161</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>32.893.968</u></b>	<b><u>27.059.778</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.618.454	3.928.603
<b>Egenkapital</b>		<b>5.118.454</b>	<b>4.428.603</b>
Udskudt skat		118.500	104.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>118.500</b>	<b>104.500</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		10.585.146	10.920.621
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>10.585.146</b>	<b>10.920.621</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	322.000	323.000
Bankgæld		3.091.769	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.628.555	10.945.893
Skyldig selskabsskat		297.000	0
Anden gæld		732.544	337.161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.071.868</b>	<b>11.606.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.657.014</b>	<b>22.526.675</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.893.968</b>	<b>27.059.778</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	3.928.603	4.428.603
Årets resultat	0	689.851	689.851
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.618.454</b>	<b>5.118.454</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets moderselskab har afgivet en erklæring, hvorefter moderselskabets gæld først fyldestgøres i det omfang, øvrige kreditorer er fyldestgjorte.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	240.939	143.000
Andre omkostninger til social sikring	2.522	0
	<b>243.461</b>	<b>143.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	333.662	386.307
Renteomkostninger i øvrigt	191.350	105.424
Valutakursreguleringer	0	6.136
Dagsværdireguleringer	0	447.092
Øvrige finansielle omkostninger	28.376	20.173
	<b>553.388</b>	<b>965.132</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	297.000	(151.000)
Ændring af udskudt skat	14.000	16.500
	<b>311.000</b>	<b>(134.500)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.894.877	9.458.060
Tilgange	11.443.320	0
Afgange	0	(9.458.060)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.338.197</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.576.320)	0
Årets afskrivninger	(645.232)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.221.552)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.116.645</b>	<b>0</b>

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Aktiekapital	500	500.000
	<b>500</b>	<b>500.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	322.000	323.000	10.585.146	9.342.315
	<b>322.000</b>	<b>323.000</b>	<b>10.585.146</b>	<b>9.342.315</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgået i en dansk sambeskatning med Styrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler, hvor omkostninger i den resterende lejeperiode/opsigelsesperiode udgør 163 t.kr.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 21.251 t.kr. pr. 31.12.2016.

Indekslån på opr. 684 t.kr. er tinglyst i ejendommen, Pommernsgade 9, 2300 København S. Lånet følger ejendommen. Lånet er oprindeligt givet i forbindelse med byfornyelse, og det offentlige betaler ydelserne som ydelsesstøtte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.