

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2018

Dirigent

Navn: Flemming Kühl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Styrup Invest A/S
Ved Møllebanken 12
6720 Fanø

CVR-nr.: 24210103
Hjemsted: Fanø
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Flemming Kühl, formand
Kristian Styrup
Henrik Styrup
Eigil Winfeld Starup

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 19.03.2018

Direktion

Henrik Styrup

Bestyrelse

Flemming Kühl
formand

Kristian Styrup

Henrik Styrup

Eigil Winfeld Starup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stystrup Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stystrup Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 19.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33724

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud som følge af lejemål med tomgang. Lejemålet med tomgang er solgt i 2018, hvorfor der forventes et forbedret resultat i 2018.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		363.828	667.354
Personaleomkostninger	2	(245.620)	(243.461)
Af- og nedskrivninger		<u>(696.225)</u>	<u>(645.232)</u>
Driftsresultat		(578.017)	(221.339)
Andre finansielle indtægter		1.069.310	1.775.578
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(605.477)</u>	<u>(553.388)</u>
Resultat før skat		(114.184)	1.000.851
Skat af årets resultat	4	<u>(78.500)</u>	<u>(311.000)</u>
Årets resultat		<u>(192.684)</u>	<u>689.851</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(192.684)</u>	<u>689.851</u>
		<u>(192.684)</u>	<u>689.851</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		22.420.420	23.116.645
Materielle anlægsaktiver	5	22.420.420	23.116.645
Kapitalandele i associerede virksomheder		1	0
Finansielle anlægsaktiver	6	1	0
Anlægsaktiver		22.420.421	23.116.645
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		792.262	0
Andre tilgodehavender		275.905	221.687
Periodeafgrænsningsposter		20.641	9.241
Tilgodehavender		1.088.808	230.928
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.519.808	8.845.899
Værdipapirer og kapitalandele		13.519.808	8.845.899
Likvide beholdninger		0	700.496
Omsætningsaktiver		14.608.616	9.777.323
Aktiver		37.029.037	32.893.968

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.425.770</u>	<u>4.618.454</u>
Egenkapital		<u>4.925.770</u>	<u>5.118.454</u>
Udskudt skat		<u>133.000</u>	<u>118.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>133.000</u>	<u>118.500</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>10.246.351</u>	<u>10.585.146</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.246.351</u>	<u>10.585.146</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	335.000	322.000
Bankgæld		7.069.783	3.091.769
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.092.961	12.628.555
Skyldig selskabsskat		64.000	297.000
Anden gæld		<u>162.172</u>	<u>732.544</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.723.916</u>	<u>17.071.868</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.970.267</u>	<u>27.657.014</u>
Passiver		<u>37.029.037</u>	<u>32.893.968</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.618.454	5.118.454
Årets resultat	0	(192.684)	(192.684)
Egenkapital ultimo	500.000	4.425.770	4.925.770

Noter

1. Going concern

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

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	242.537	240.939
Andre omkostninger til social sikring	3.083	2.522
	245.620	243.461
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	392.406	333.662
Renteomkostninger i øvrigt	199.403	191.350
Øvrige finansielle omkostninger	13.668	28.376
	605.477	553.388

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	64.000	297.000
Ændring af udskudt skat	14.500	14.000
	78.500	311.000

	Grunde og bygninger
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.338.197
Kostpris ultimo	25.338.197
Af- og nedskrivninger primo	(2.221.552)
Årets afskrivninger	(696.225)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.917.777)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.420.420

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>1</u>
Kostpris ultimo	<u>1</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Pas Holding Esbjerg ApS	Esbjerg	Selskab	50,0

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	335.000	322.000	10.246.351	8.952.027
	<u>335.000</u>	<u>322.000</u>	<u>10.246.351</u>	<u>8.952.027</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Styrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler, hvor omkostninger i den resterende lejeperiode/opsigelsesperiode udgør 67 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 20.610 t.kr. pr. 31.12.2017.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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.

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 anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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