

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Flemming Kühl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Styrup Invest A/S  
Ved Møllebanken 12  
6720 Fanø

CVR-nr.: 24210103

Hjemsted: Fanø

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Flemming Kühl  
Henrik Styrup  
Kristian 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 01.01.2018 - 31.12.2018 for Styrum 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 01.04.2019

### Direktion

Henrik Styrum

### Bestyrelse

Flemming Kühl

Henrik Styrum

Kristian Styrum

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Styrup Invest A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Styrup Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 01.04.2019

## 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 tab på værdipapirer. Årets resultat anses som utilfredsstillende.

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

Ledelsen forventer at fusionere selskabet med moderselskabet Styrup Holding ApS i løbet af 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>(25.942)</b>	<b>363.828</b>
Personaleomkostninger	2	(245.217)	(245.620)
Af- og nedskrivninger	3	<u>613.164</u>	<u>(696.225)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342.005</b>	<b>(578.017)</b>
Andre finansielle indtægter		517.106	1.069.310
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.717.292)</u>	<u>(605.477)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(858.181)</b>	<b>(114.184)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>101.000</u>	<u>(78.500)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(757.181)</u></b>	<b><u>(192.684)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(757.181)</u>	<u>(192.684)</u>
		<b><u>(757.181)</u></b>	<b><u>(192.684)</u></b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.894.039	22.420.420
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>12.894.039</b>	<b>22.420.420</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1	1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.894.040</b>	<b>22.420.421</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		812.086	792.262
Andre tilgodehavender		287.680	275.905
Periodeafgrænsningsposter		19.840	20.641
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.119.606</b>	<b>1.088.808</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.211.554	13.519.808
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.211.554</b>	<b>13.519.808</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>85.288</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.416.448</b>	<b>14.608.616</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.310.488</b>	<b>37.029.037</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.668.589</u>	<u>4.425.770</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.168.589</u></b>	<b><u>4.925.770</u></b>
Udskudt skat		<u>18.000</u>	<u>133.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>18.000</u></b>	<b><u>133.000</u></b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>5.388.344</u>	<u>10.246.351</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>5.388.344</u></b>	<b><u>10.246.351</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	233.000	335.000
Bankgæld		11.953.514	7.069.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.274.901	14.092.961
Skyldig selskabsskat		14.000	64.000
Anden gæld		<u>260.140</u>	<u>162.172</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.735.555</u></b>	<b><u>21.723.916</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.123.899</u></b>	<b><u>31.970.267</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>32.310.488</u></b>	<b><u>37.029.037</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	4.425.770	4.925.770
Årets resultat	0	(757.181)	(757.181)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.668.589</b>	<b>4.168.589</b>

## Noter

### 1. Going concern

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	242.143	242.537
Andre omkostninger til social sikring	3.074	3.083
	<b>245.217</b>	<b>245.620</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	433.527	696.225
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.046.691)	0
	<b>(613.164)</b>	<b>696.225</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	377.940	392.406
Renteomkostninger i øvrigt	152.152	199.403
Valutakursreguleringer	6.741	0
Dagsværdireguleringer	1.096.816	0
Øvrige finansielle omkostninger	83.643	13.668
	<b>1.717.292</b>	<b>605.477</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	14.000	64.000
Ændring af udskudt skat	(115.000)	14.500
	<b>(101.000)</b>	<b>78.500</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	25.338.197
Afgange	<u>(11.063.097)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.275.100</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.917.777)
Årets afskrivninger	(433.527)
Tilbageførsel ved afgang	<u>1.970.243</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(1.381.061)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.894.039</u></b>

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>1</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1</u></b>

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

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	233.000	335.000	5.388.344	4.500.284
	<b>233.000</b>	<b>335.000</b>	<b>5.388.344</b>	<b>4.500.284</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Styrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 78 t.kr.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 11.140 t.kr. pr. 31.12.2018.

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.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for PAS Holding Esbjerg ApS for perioden indtil 31.12.2019.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når lejeperioden 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 danske tilknyttede virksomheder. 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 modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### 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, reguleret for betalt acontoskat.