
SILK Invest ApS

Tirsbjergvej 20, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 28 30 28 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2017

Ole Bjørn Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SILK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. maj 2017

Direktion

Ole Bjørn Jensen

Karl Henrik Aarup Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i SILK Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SILK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 25. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SILK Invest ApS
Tirsbjergvej 20
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 28 30 28 43
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Ole Bjørn Jensen
Karl Henrik Aarup Svendsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		2.871.708	2.889.021
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-901.733	-902.834
Resultat før finansielle poster		1.969.975	1.986.187
Finansielle indtægter		75.715	351.820
Finansielle omkostninger	3	-571.858	-258.040
Resultat før skat		1.473.832	2.079.967
Skat af årets resultat	4	-327.212	-486.367
Årets resultat		1.146.620	1.593.600

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.146.620	1.593.600
		1.146.620	1.593.600

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		29.557.835	30.459.568
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	29.557.835	30.459.568
Anlægsaktiver		29.557.835	30.459.568
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	94.181
Selskabsskat		133.761	0
Tilgodehavender		133.761	94.181
Værdipapirer	6	691.510	1.085.728
Likvide beholdninger		157.228	1.136.696
Omsætningsaktiver		982.499	2.316.605
Aktiver		30.540.334	32.776.173

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		11.468.022	10.321.402
Egenkapital	7	11.693.022	10.546.402
Hensættelse til udskudt skat	8	1.189.722	1.133.242
Hensatte forpligtelser		1.189.722	1.133.242
Gæld til realkreditinstitutter		14.420.869	15.733.536
Kreditinstitutter		0	1.128.446
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.420.869	16.861.982
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.247.695	1.245.791
Kreditinstitutter	9	686.064	640.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.129	2.687
Selskabsskat		0	430.238
Anden gæld		1.292.833	1.915.459
Kortfristede gældsforpligtelser		3.236.721	4.234.547
Gældsforpligtelser		17.657.590	21.096.529
Passiver		30.540.334	32.776.173
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og andre efter direktionens skøn beslægtede formål.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>901.733</u>	<u>902.834</u>
	<u>901.733</u>	<u>902.834</u>
Der specificeres således:		
Bygninger	901.733	901.733
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>1.101</u>
	<u>901.733</u>	<u>902.834</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.900
Andre finansielle omkostninger	<u>571.858</u>	<u>253.140</u>
	<u>571.858</u>	<u>258.040</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	270.732	430.238
Årets udskudte skat	<u>56.480</u>	<u>56.129</u>
	<u>327.212</u>	<u>486.367</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	37.344.649	22.000
Kostpris 31. december	37.344.649	22.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.885.081	22.000
Årets afskrivninger	901.733	0
Ned- og afskrivninger 31. december	7.786.814	22.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	29.557.835	0
Afskrives over	40 år	5 år

6 Værdipapirer

	2016 DKK	2015 DKK
Aktier	691.510	1.085.728
	691.510	1.085.728

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	225.000	10.321.402	10.546.402
Årets resultat	0	1.146.620	1.146.620
Egenkapital 31. december	225.000	11.468.022	11.693.022

8 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.199.114	1.143.436
Låneomkostninger	-9.392	-10.194
	1.189.722	1.133.242

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.419.915	10.730.758
Mellem 1 og 5 år	5.000.954	5.002.778
Langfristet del	<u>14.420.869</u>	<u>15.733.536</u>
Inden for 1 år	<u>1.247.695</u>	<u>1.245.791</u>
	<u>15.668.564</u>	<u>16.979.327</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.128.446</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>1.128.446</u>
Inden for 1 år	0	501.531
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	686.064	138.841
Kortfristet del	<u>686.064</u>	<u>640.372</u>
	<u>686.064</u>	<u>1.768.818</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter, TDKK 16.355, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør TDKK 29.558.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SILK Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.