
SILK Invest ApS

Tirsbjergvej 20, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 30 28 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /3 2016

Ole Bjørn Jensen
Dirigent



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

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. marts 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 1. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SILK Invest ApS
Tirsbjergvej 20
7120 Vejle Øst

Telefon: 7572 3300
Telefax: 7572 7515

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

Hovedaktivitet

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

Direktion

Ole Bjørn Jensen
Karl Henrik Aarup Svendsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Andersen Partners
Jernbanegade 31
6000 Kolding

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.889.021	2.980.178
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-902.834	-906.132
Resultat før finansielle poster		1.986.187	2.074.046
Finansielle indtægter		351.820	59.565
Finansielle omkostninger	2	-258.040	-728.493
Resultat før skat		2.079.967	1.405.118
Skat af årets resultat	3	-486.367	-221.940
Årets resultat		1.593.600	1.183.178

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.593.600	1.183.178
		1.593.600	1.183.178

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		30.459.568	31.361.301
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.101
Materielle anlægsaktiver	4	30.459.568	31.362.402
Anlægsaktiver		30.459.568	31.362.402
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.181	99.287
Tilgodehavender		94.181	99.287
Værdipapirer	5	1.085.728	749.085
Likvide beholdninger		1.136.696	726.431
Omsætningsaktiver		2.316.605	1.574.803
Aktiver		32.776.173	32.937.205

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		10.321.402	8.727.802
Egenkapital	6	10.546.402	8.952.802
Hensættelse til udskudt skat	7	1.133.242	1.077.113
Hensatte forpligtelser		1.133.242	1.077.113
Gæld til realkreditinstitutter		15.733.536	17.005.014
Kreditinstitutter		1.128.446	1.623.021
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.861.982	18.628.035
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.245.791	1.221.910
Kreditinstitutter	8	640.372	499.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.687	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	821.272
Selskabsskat		430.238	367.261
Anden gæld		1.915.459	1.369.421
Kortfristede gældsforpligtelser		4.234.547	4.279.255
Gældsforpligtelser		21.096.529	22.907.290
Passiver		32.776.173	32.937.205
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	902.834	906.132
	902.834	906.132
Der specificeres således:		
Bygninger	901.733	901.733
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.101	4.399
	902.834	906.132
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.900	9.356
Andre finansielle omkostninger	253.140	699.253
Kursreguleringer omkostninger	0	19.884
	258.040	728.493
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	430.238	367.261
Årets udskudte skat	56.129	-60.640
	486.367	306.621
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	486.367	221.940
Skat af egenkapitalbevægelser	0	84.681
	486.367	306.621

Noter til årsregnskabet

4 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	5.983.348	20.899
Årets afskrivninger	901.733	1.101
Ned- og afskrivninger 31. december	6.885.081	22.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.459.568	0
Afskrives over	40 år	5 år

5 Værdipapirer

Aktier	1.085.728	749.085
	1.085.728	749.085

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	225.000	8.727.802	8.952.802
Årets resultat	0	1.593.600	1.593.600
Egenkapital 31. december	225.000	10.321.402	10.546.402

Selskabskapitalen består af anparter a nominelt DKK 1 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.143.436	1.088.000
Låneomkostninger	-10.194	-10.887
	<u>1.133.242</u>	<u>1.077.113</u>

8 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.730.758	12.008.261
Mellem 1 og 5 år	5.002.778	4.996.753
Langfristet del	<u>15.733.536</u>	<u>17.005.014</u>
Inden for 1 år	<u>1.245.791</u>	<u>1.221.910</u>
	<u>16.979.327</u>	<u>18.226.924</u>

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	<u>1.128.446</u>	<u>1.623.021</u>
Langfristet del	<u>1.128.446</u>	<u>1.623.021</u>
Inden for 1 år	501.531	499.391
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>138.841</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>640.372</u>	<u>499.391</u>
	<u>1.768.818</u>	<u>2.122.412</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter, TDKK 18.609, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør TDKK 30.460.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SILK Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes liniært 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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.