

---

# ***SILK Invest ApS***

Tirsbjergvej 20, 7120 Vejle Øst

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 28 30 28 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/5 2018

Karl Henrik Aarup  
Svendsen  
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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. maj 2018

## 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 2017 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 Etiske 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.

Hellerup, den 14. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

mne18619

## 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  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.689.392</b>	<b>2.871.708</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-901.733	-901.733
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.787.659</b>	<b>1.969.975</b>
Finansielle indtægter		237.638	75.715
Finansielle omkostninger	3	-154.498	-571.858
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.870.799</b>	<b>1.473.832</b>
Skat af årets resultat	4	-411.535	-327.212
<b>Årets resultat</b>		<b>1.459.264</b>	<b>1.146.620</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.459.264	1.146.620
		<b>1.459.264</b>	<b>1.146.620</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		28.656.102	29.557.835
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>28.656.102</b>	<b>29.557.835</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.656.102</b>	<b>29.557.835</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.215	0
Andre tilgodehavender		83.409	0
Selskabsskat		5.393	133.761
<b>Tilgodehavender</b>		<b>116.017</b>	<b>133.761</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>908.167</b>	<b>691.510</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>467.781</b>	<b>157.228</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.491.965</b>	<b>982.499</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.148.067</b>	<b>30.540.334</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		12.927.287	11.468.022
<b>Egenkapital</b>	7	<b>13.152.287</b>	<b>11.693.022</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.246.111	1.189.722
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.246.111</b>	<b>1.189.722</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.189.977	14.420.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>13.189.977</b>	<b>14.420.869</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.251.057	1.247.695
Kreditinstitutter		0	686.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.298	10.129
Anden gæld		1.271.337	1.292.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.559.692</b>	<b>3.236.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.749.669</b>	<b>17.657.590</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.148.067</b>	<b>30.540.334</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>901.733</u>	<u>901.733</u>
	<b><u>901.733</u></b>	<b><u>901.733</u></b>
Der specificeres således:		
Bygninger	<u>901.733</u>	<u>901.733</u>
	<b><u>901.733</u></b>	<b><u>901.733</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>154.498</u>	<u>571.858</u>
	<b><u>154.498</u></b>	<b><u>571.858</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	355.146	270.732
Årets udskudte skat	<u>56.389</u>	<u>56.480</u>
	<b><u>411.535</u></b>	<b><u>327.212</u></b>

# 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	7.786.814	22.000
Årets afskrivninger	901.733	0
Ned- og afskrivninger 31. december	8.688.547	22.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>28.656.102</b>	<b>0</b>
Afskrives over	40 år	5 år

## 6 Værdipapirer

	2017 DKK	2016 DKK
Aktier	908.167	691.510
	<b>908.167</b>	<b>691.510</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	225.000	11.468.023	11.693.023
Årets resultat	0	1.459.264	1.459.264
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>225.000</b>	<b>12.927.287</b>	<b>13.152.287</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.176.925	9.419.915
Mellem 1 og 5 år	5.013.052	5.000.954
Langfristet del	<u>13.189.977</u>	<u>14.420.869</u>
Inden for 1 år	<u>1.251.057</u>	<u>1.247.695</u>
	<b><u>14.441.034</u></b>	<b><u>15.668.564</u></b>

## 9 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 14.483, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør TDKK 28.656.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SILK Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

### Bruttofortjeneste

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

### 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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.