

SILK Invest ApS

Tirsbjergvej 20, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 28 30 28 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/02/2026

Karl Henrik Aarup Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. februar 2026

Direktion

Karl Henrik Aarup Svendsen
direktør

Ole Bjørn Jensen
direktør

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 26. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind

statsautoriseret revisor

mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet	SILK Invest ApS Tirsbjergvej 20 7120 Vejle Øst CVR-nr: 28 30 28 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Karl Henrik Aarup Svendsen Ole Bjørn Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		3.074.695	3.082.426
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-915.544	-908.544
Resultat før finansielle poster		2.159.151	2.173.882
Finansielle indtægter		42.897	65.380
Finansielle omkostninger		-1.212.670	-717.969
Resultat før skat		989.378	1.521.293
Skat af årets resultat	4	-219.754	-334.929
Årets resultat		769.624	1.186.364

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	6.000.000
Overført resultat	-30.376	-4.813.636
	769.624	1.186.364

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		21.954.338	22.869.882
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	21.954.338	22.869.882
Anlægsaktiver		21.954.338	22.869.882
Selskabsskat		55.073	0
Tilgodehavender		55.073	0
Værdipapirer	6	0	3.389.406
Likvide beholdninger		1.428.265	3.690.562
Omsætningsaktiver		1.483.338	7.079.968
Aktiver		23.437.676	29.949.850

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		14.370.715	14.401.091
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	6.000.000
Egenkapital		15.395.715	20.626.091
Hensættelse til udskudt skat		1.783.203	1.729.813
Hensatte forpligtelser		1.783.203	1.729.813
Gæld til realkreditinstitutter		3.288.960	4.572.540
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.288.960	4.572.540
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.281.562	1.241.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.531	29.400
Selskabsskat		0	108.211
Anden gæld		1.684.705	1.642.432
Kortfristede gældsforpligtelser		2.969.798	3.021.406
Gældsforpligtelser		6.258.758	7.593.946
Passiver		23.437.676	29.949.850
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	14.401.091	6.000.000	20.626.091
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	-30.376	800.000	769.624
Egenkapital 31. december	225.000	14.370.715	800.000	15.395.715

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2025	2024
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	915.544	908.544
	915.544	908.544
Der specificeres således:		
Bygninger	915.544	908.544
	915.544	908.544

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	166.364	280.038
Årets udskudte skat	53.390	54.891
	219.754	334.929

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	37.897.119	22.000
Kostpris 31. december	37.897.119	22.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	15.027.237	22.000
Årets afskrivninger	915.544	0
Ned- og afskrivninger 31. december	15.942.781	22.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.954.338	0
Afskrives over	40 år	5 år

6. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

(DKK)	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
Værdipapirer	-1.013.791	0

7. 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:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.288.960	4.572.540
Langfristet del	3.288.960	4.572.540
Inden for 1 år	1.281.562	1.241.363
	4.570.522	5.813.903

Noter til årsregnskabet

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter, TDKK 4.571 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør:	21.954.338	22.869.882

Andre eventualforpligtelser

Der er ikke konstateret andre eventualforpligtelser.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke konstateret øvrige økonomiske forpligtelser.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SILK Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 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.

Resultatopgørelse

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

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.

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning over låneperioden.

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