

**Silva Estate A/S**  
**Grejsbjergvej 32, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 26 15 75 01**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2022.

---

Jesper Just Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Silva Estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. april 2022

### Direktion

Jesper Just Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Mette Charlotte Foldager

Jesper Just Nielsen

Finn Erik Foldager  
formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Silva Estate A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Silva Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Vejle, den 25. april 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Silva Estate A/S Grejsbjergvej 32 7100 Vejle
	CVR-nr.: 26 15 75 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Mette Charlotte Foldager Jesper Just Nielsen Finn Erik Foldager, formand
<b>Direktion</b>	Jesper Just Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsformidling og rådgivning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.331.311 kr. mod 1.947.869 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.199.240 kr. mod 910.719 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Silva Estate A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger i tilknytning til omsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acountofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acountofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Silva Estate A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.331.311</b>	<b>1.947.869</b>
1 Personaleomkostninger	-783.682	-764.482
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.547.629</b>	<b>1.183.387</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-9.259	-14.626
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.538.370</b>	<b>1.168.761</b>
Skat af årets resultat	-339.130	-258.042
<b>Årets resultat</b>	<b>1.199.240</b>	<b>910.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.199.240	910.719
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.199.240</b>	<b>910.719</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Deposita	7.500	7.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.500</u></b>	<b><u>7.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	334.964	102.936
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	14.341
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.046	0
Andre tilgodehavender	799.966	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.556</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.234.976</u>	<u>123.833</u>
Likvide beholdninger	<u>1.182.608</u>	<u>1.976.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.417.584</u></b>	<b><u>2.099.917</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.425.084</u></b>	<b><u>2.107.417</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.199.240	910.719
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.599.240</b>	<b>1.310.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.925	16.943
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	219.294
Selskabsskat	339.130	257.818
Anden gæld	468.789	302.643
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	825.844	796.698
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>825.844</b>	<b>796.698</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.425.084</b>	<b>2.107.417</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	400.000	0	769.987	1.169.987
Udloddet udbytte	0	0	-769.987	-769.987
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	910.719	910.719
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	0	910.719	1.310.719
Udloddet udbytte	0	0	-910.719	-910.719
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.199.240	1.199.240
	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>1.199.240</b>	<b>1.599.240</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	626.476	607.728
Pensioner	152.388	152.388
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Personalemkostninger i øvrigt	1.410	958
	<u>783.682</u>	<u>764.482</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 3. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en lejekontrakt med 3 måneders opsigelse. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 i alt 6,5 t.kr.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Just Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 38 74 01 21 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.