

E. SKIVESEN A/S

Bellisvej 7
8410 Rønede

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/04/2017

Nina Skivesen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden E. SKIVESEN A/S
Bellisvej 7
8410 Rønede

CVR-nr: 70061716
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse HANDELSBANKEN
Chr. 8.s Vej 34
8600 Silkeborg

Revisor KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Strandvejen 7
8600 Silkeborg
DK Danmark
CVR-nr: 15587008
P-enhed: 1000947616

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for E. Skivesen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Betingelserne for fravalg af revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår anses fortsat for opfyldte.

Følle Strand, den 30/03/2017

Direktion

Else Sigaard Skivesen

Bestyrelse

Else Sigaard Skivesen

Michael Skivesen

Nina Skivesen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i E. Skivesen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for E. Skivesen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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.

Sejs, 30/03/2017

Kjeld Linnebjerg
Registreret revisor
KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 15587008

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består som tidligere i udførelse af konsulentbistand samt kapitalforvaltning, herunder i at eje fast ejendom til udlejning.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af ejendommen i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation indhentet oplysninger fra ejendomsmægler, ligesom der er indhentet eksterne oplysninger om afkastkravet i lokalområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i regnskabsåret 2016 blev et overskud på 138 t.kr. mod et overskud på 83 t.kr. i det foregående år. Selskabets balance udviser en balancesum på 3.426 t.kr. og en egenkapital på 2.228 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statutidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget visse tekstmæssige præciseringer af den anvendte regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af konsulentydelse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelserne er udført inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. All former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Omsætningen er sammendraget med lejeindtægter og andre driftsindtægter samt omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger og pension m.m. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af realkreditlån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, realiserede og urealiserede valutakursdifferencer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.m. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi baseret på en vurdering af de enkelte ejendomme og afskrives over forventet brugstid. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under ”Hensættelse til udskudt skat”. Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på ”Reserve for opskrivninger”.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger på bygninger baseret på en forventet økonomisk brugstid på 40 år og en forventet restværdi efter afsluttet brugstid på 20 pct. Der afskrives ikke på grunde

Mindre aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af handelsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer der måles til dagsværdien (Børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en forholdsmæssig andel af det beregnede samlede kurstab

Det samlede kurstab er forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Det samlede kurstab fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		339.017	258.568
Personaleomkostninger	1	-92.032	-87.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-84.700	-86.029
Resultat af ordinær primær drift		162.285	84.739
Andre finansielle indtægter		95.263	137.999
Øvrige finansielle omkostninger		-63.068	-121.218
Ordinært resultat før skat		194.480	101.520
Skat af årets resultat		-56.827	-18.571
Årets resultat		137.653	82.949
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		51.700	50.600
Overført resultat		85.953	32.349
I alt		137.653	82.949

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.329.271	2.413.971
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.329.271	2.413.971
Anlægsaktiver i alt		2.329.271	2.413.971
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.063	18.937
Udskudte skatteaktiver		184.251	241.078
Tilgodehavende skat		3.471	2.792
Andre tilgodehavender		21.086	13.122
Periodeafgrænsningsposter		2.581	2.521
Tilgodehavender i alt		225.452	278.450
Andre værdipapirer og kapitalandele		681.479	639.879
Værdipapirer og kapitalandele i alt		681.479	639.879
Likvide beholdninger		189.328	92.772
Omsætningsaktiver i alt		1.096.259	1.011.101
Aktiver i alt		3.425.530	3.425.072

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		540.000	540.000
Reserve for opskrivninger		610.190	878.422
Overført resultat		1.025.910	671.725
Forslag til udbytte		51.700	50.600
Egenkapital i alt		2.227.800	2.140.747
Gæld til realkreditinstitutter		1.012.598	1.075.679
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.012.598	1.075.679
Gæld til realkreditinstitutter		64.781	62.666
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.324	18.690
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		37.648	41.099
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.779	23.691
Deposita		54.600	54.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		185.132	208.646
Gældsforpligtelser i alt		1.197.730	1.284.325
Passiver i alt		3.425.530	3.425.072

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	540.000	878.422	671.725	50.600	2.140.747
Betalt udbytte	0	0	0	-50.600	-50.600
Årets resultat	0	0	85.953	51.700	137.653
Årets opskrivning		-38.192	38.192		0
Opløsning af tidligere års opskrivning		-230.040	230.040		0
Egenkapital, ultimo	540.000	610.190	1.025.910	51.700	2.227.800

Som følge af ændring af opskrivningsbestemmelsen i årsregnskabslovens §41 er reserve for opskrivning reduceret med foretagne afskrivninger på det opskrevne aktiv (Selskabets ejendom). Opskrivningsreserven blev i forbindelse med opskrivningen reduceret med udskudt skat. De foretagne reduktioner af opskrivningsreserven er derfor ligeledes foretaget efter skat.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
Gager og lønninger	92.032	87.800
	92.032	87.800

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2016	2.223.585
Kostpris 31. december 2016	2.223.585
Opskrivninger 1. januar 2016	1.126.182
Opskrivninger 31. december 2016	1.126.182
Af- og nedskrivning 1. januar 2016	-935.796
Årets afskrivning	-84.700
Af- og nedskrivning 31. december 2016	-1.020.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	2.329.271

Regnskabsmæssig værdi, hvis opskrivning ikke var foretaget, udgør 1.582.712 kr. pr. 31. december 2016.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.077.379	64.781	1.012.598	746.446
	1.077.379	64.781	1.012.598	746.446

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af ejendommen i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation indhentet oplysninger fra ejendomsmægler, ligesom der er indhentet eksterne oplysninger om afkastkravet i lokalområdet.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark på 1.077 t.kr. er der givet pant i ejendom, matr nr. 165 F, Silkeborg Bygrunde, beliggende Drewsensvej 24, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 er 2.329 t.kr.

I ovennævnte ejendom er der tinglyst ejerpantebrev på 1 mio. kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværender med Handelsbanken, filial af Svenske Handelsbanken AB.