

---

# **E. SKIVESEN A/S**

**CVR-nr.: 70061716**

Søren Møllersvej 23  
8410 Rønde

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**28/04/2026**

---

**Nina Skivesen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	E. SKIVESEN A/S Søren Møllersvej 23 8410 Rønde  e-mailadresse: eskivesen@hotmail.com  CVR-nr.: 70061716 Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025
<b>Bankforbindelse</b>	RINGKJØBING LANDBOBANK Marselis Boulevard 9 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	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 2025 for E. Skivesen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Følle, den 09/04/2026

## Direktion

Else Sigaard Skivesen

## Bestyrelse

Jan Møller Madsen

Nina Skivesen

Else Sigaard Skivesen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i E. Skivesen A/S

Vi har opstillet årsrapporten for E. Skivesen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, den 09/04/2026

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 15587008  
Kjeld Linnebjerg, mne959  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere bestået i kapitalforvaltning, herunder i at eje fast ejendom til udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat blev et overskud efter skat på 374 t.kr. mod et underskud efter skat på 16 t.kr. i det foregående år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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 ændret i forhold til foregående periode.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring i årsregnskabsloven kan investeringsejendomme nu ikke længere måles til dagsværdi med opskrivning over egenkapitalen. Der er derfor ændret regnskabsprincip, således at investeringsejendommen nu måles til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen og uden binding af opskrivningsreserver over egenkapitalen.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets resultat med 384 t.kr., men ingen ændring af selskabets balancesum eller egenkapital.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver bortset fra investeringsejendomme.

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende udlejningsejendomme, herunder grundskyld, forsikringer og omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration samt tab på debitorer m.m.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger og pension m.m. til selskabets personale.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Finansielle poster**

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

**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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (Restværdi 0%): 5 år

Småaktiver med en levetid under 1 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af handelsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles med første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Forhandlinger om salg af selskabets investeringsjendom henover årsskiftet 2025/26 har resulteret i, at der efter regnskabsårets afslutning er indgået aftale om salg af ejendommen. Dagsværdien af ejendommen er pr. 31. december 2025 ansat til den aftalte salgspris med fradrag af forventede omkostninger direkte knyttet til salget.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den forringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstests af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Ledelsens forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsret, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

#### **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 nettorealisationseværdi.

#### **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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>128.075</b>	<b>105.718</b>
Personaleomkostninger	1	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-207.814
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>8.075</b>	<b>-222.096</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		284.603	0
Andre finansielle indtægter		303.783	309.743
Øvrige finansielle omkostninger		-121.744	-115.077
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>474.717</b>	<b>-27.430</b>
Skat af årets resultat		-100.226	11.382
<b>Årets resultat</b>		<b>374.491</b>	<b>-16.048</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		79.400	67.500
Overført resultat		295.091	-83.548
<b>I alt</b>		<b>374.491</b>	<b>-16.048</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		3.760.000	3.471.098
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.760.000</b>	<b>3.471.098</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.760.000</b>	<b>3.471.098</b>
Andre tilgodehavender		46.819	9.068
Periodeafgrænsningsposter		3.210	3.614
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>50.029</b>	<b>12.682</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.333.814	1.281.037
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>1.333.814</b>	<b>1.281.037</b>
Likvide beholdninger		38.991	32.269
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.422.834</b>	<b>1.325.988</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.182.834</b>	<b>4.797.086</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		540.000	540.000
Reserve for opskrivninger		0	1.720.945
Overført resultat		3.565.719	1.549.683
Forslag til udbytte		79.400	67.500
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.185.119</b>	<b>3.878.128</b>
Hensættelse til udskudt skat		268.163	207.750
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>268.163</b>	<b>207.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter		391.359	476.434
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>391.359</b>	<b>476.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter		85.075	77.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.153	22.887
Skyldig selskabsskat		33.050	30.842
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.633	8.562
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		111.282	18.663
Deposita		76.000	76.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>338.193</b>	<b>234.774</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>729.552</b>	<b>711.208</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.182.834</b>	<b>4.797.086</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	540.000	1.720.945	1.549.683	67.500	3.878.128
Betalt udbytte	0	0	0	-67.500	-67.500
Årets resultat	0	0	295.091	79.400	374.491
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.720.945	1.720.945		0
Egenkapital, ultimo	540.000	0	3.565.719	79.400	4.185.119

"Opløsning af tidligere års opskrivninger" omfatter tilbageførsel af reserve for opskrivning i forbindelse med ændring af regnskabspraksis for selskabets investeringsejendom.

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	120.000	120.000
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2025	2.955.780
Årets tilgang til kostpris	4.299
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>2.960.079</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	515.318
Årets regulering til dagsværdi	284.603
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>799.921</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>3.760.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til salgspris i henhold til salgsaftale indgået efter regnskabsårets med fradrag af forventede omkostninger direkte knyttet til salget.

### 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	476.434	85.075	391.359	263.691
	<b>476.434</b>	<b>85.075</b>	<b>391.359</b>	<b>293.691</b>

#### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 476 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 er 3.760 t.kr.

Der er i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 er 3.760 t.kr., tinglyst ejerpantebrev på 1 mio. kr. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse og tjener p.t. ikke til sikkerhed for gældsforpligtelser.

#### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi ultimo	3.760.000	3.471.098
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	284.603	0
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver:</b>		
Dagsværdi ultimo - Børsnoterede aktier	1.333.814	1.281.037
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen:		
Urealiseret gevinst (finansielle indtægter)	192.559	194.917
Urealiseret tab (finansielle omkostninger)	103.052	90.950

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b> 1
------------------------------	------------------