



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKELLET APS**

**C/O NÆSTVED HAVN, VESTRE KAJ 16, 4700 NÆSTVED**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. maj 2020

---

Flemming Bach

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skellet ApS c/o Næstved Havn, Vestre Kaj 16 4700 Næstved
	CVR-nr.: 39 62 09 28 Stiftet: 5. juni 2018 Hjemsted: Næstved Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Bach
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Skellet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 5. maj 2020

Direktion:

---

Flemming Bach

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Skellet ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skellet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 5. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10906

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med handel og udlejning af erhvervsejendomme på arealer ejet af Næstved Havn, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Der er tale om ejendomme, som Havnen har en særlig interesse i at besidde af hensyn til Næstved kommunens planer og udviklingen af en helt ny bydel på området.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er negativt, -954.986 kr. Resultatet er trods udviklingen tilfredsstillende.

Som følge af udbedringsomkostninger i forbindelse med etablering af lejemål, udviser regnskabet et underskud før afskrivninger på godt 223 tkr. Hertil er der foretaget en nedskrivning af værdien på ejendommen Vestre Kaj 4, eftersom denne ikke bibringer indtægter.

Trods den vanskelige opstart, forventes regnskabet at udvise et positivt resultat allerede i 2020. På nær et enkelt lejemål, en mindre del af Skellet 21, er alle mulige lejemål i drift, og der pågår aktuelt forhandlinger om også at opnå en lejeaftale på denne sidste ejendom.

Der er ikke taget stilling til fremtiden for ejendommen Vestre Kaj 4.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det er konstateret, at der ved en fejl er fremsendt et ikke-korrekt regnskab for 2018 til Erhvervsstyrelsen. Regnskabet for 2019 er udarbejdet ud fra korrekte primo tal og sammenligningstal er identiske med det underskrevne regnskab for 2018.

Det er ligeledes konstateret, at der fortsat udestår en gæld til havnen på i alt 1.260 tkr. Denne vil blive indfriet snarest, ligesom et ikke indberettede momstilgodehavende, vil blive indberettet.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-223.098</b>	<b>-172.359</b>
Af- og nedskrivninger.....		-999.827	-91.999
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.222.925</b>	<b>-264.358</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.416	-659
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.224.341</b>	<b>-265.017</b>
Skat af årets resultat.....	2	269.355	58.304
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-954.986</b>	<b>-206.713</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-954.986	-206.713
<b>I ALT</b> .....		<b>-954.986</b>	<b>-206.713</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		7.287.351	6.407.893
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.287.351</b>	<b>6.407.893</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.287.351</b>	<b>6.407.893</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		63.000	163.750
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.149.960
Udskudte skatteaktiver.....		327.659	58.304
Andre tilgodehavender.....		484.274	306.228
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>874.933</b>	<b>1.678.242</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>220.420</b>	<b>650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.095.353</b>	<b>1.678.892</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.382.704</b>	<b>8.086.785</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		4.050.000	50.000
Overkurs ved emission.....		4.000.000	0
Overført resultat.....		-1.161.699	-206.713
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>6.888.301</b>	<b>-156.713</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	7.389.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7.389.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	325.251
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		186.139	41.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.582	488.147
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.259.682	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.494.403</b>	<b>854.498</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.494.403</b>	<b>8.243.498</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.382.704</b>	<b>8.086.785</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)					
Der er ikke ansatte i selskabet, som administreres af Næstved Havn					
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-269.355	-58.304			
	<b>-269.355</b>	<b>-58.304</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		6.499.892			
Tilgang.....		1.879.285			
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>8.379.177</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		91.999			
Nedskrivning.....		750.000			
Årets afskrivninger .....		249.827			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>1.091.826</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>7.287.351</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	0	-206.713	-156.713	
Kapitalforhøjelse.....	4.000.000	4.000.000		8.000.000	
Forslag til resultatdisponering.....			-954.986	-954.986	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>4.050.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-1.161.699</b>	<b>6.888.301</b>	
Generel tekstoplysning til egenkapitalen					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>	
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	7.389.000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.389.000</b>	<b>0</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har ikke eventualforpligtelser	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Selskabets aktiver er ikke stillet til sikkerhed eller som pant.	<b>7</b>

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Skellet ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til driftsomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.