

# Masterwood ApS

c/o Morten Lundstrøm  
Strandhovedvej 5 A  
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr. 37236527

## Årsrapport for 2018

(Opstillet uden revision eller review)

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. maj 2019

---

Morten Lundstrøm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

**Masterwood ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Masterwood ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe Ladeplads, den 11. april 2019

**Direktion**

Morten Lundstrøm

**Masterwood ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Masterwood ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Masterwood ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Brøndby, den 11. april 2019

### **CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

## Masterwood ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Masterwood ApS c/o Morten Lundstrøm Strandhovedvej 5 A 4654 Faxe Ladeplads
E-mail	ml@kon10.dk
CVR-nr.	37236527
Stiftelsesdato	18. november 2015
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Morten Lundstrøm
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
<b>Advokat</b>	Fürst Advokater
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervmæssig ejendomsudlejning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har overtaget en nødlidende ejendom, hvorfor nuværende lejesituation ikke er optimal og derved indikationer på nedskrivningsbehov af ejendommen.

Selskabets ledelse har valgt ikke at foretage nedskrivning af ejendommen, da der for fremtiden forventes positivt afkast på ejendommen, og det forventes at lejesituationen forbedres markant.

Forholdet medvirker til usikkerhed vedrørende indregning og måling, da en kapitalværdiberegning baseret på ejendommens bellggenhed vil kunne ligge mellem 7 % og 7,5 % i området omkring Faxe.

Kapitalværdien vil være henholdsvis 1.725 t.kr., og 1.611 t.kr. ved ovenstående kapitalafkastkrav.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2019 foretages en revurdering af kapitalværdiberegningen og dermed behovet for nedskrivning af ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -180.713, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 1.990.776, og en egenkapital på kr. -277.123.

Årets resultat er utilfredsstillende.

Underskuddet for 2018 skyldes, at det er forbundet med overtagelse af en nødlidende ejendom. Det dårlige resultat var forventet.

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer positiv drift på sigt og at egenkapitalen derved kan reetableres via egen indtjening i de kommende år.

Moderselskabet Morten Lundstrøm Holding ApS, har afgivet indeståelseserklæring om tilførsel af den fornødne likviditet til den fortsatte drift, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Masterwood ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoovergang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Der afskrives ikke på grunde.		

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindestående.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Masterwood ApS****Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>100.900</b>	<b>-4.140</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-36.093	-36.093
<b>Driftsresultat</b>		<b>64.808</b>	<b>-40.233</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.427	-5.133
Finansielle omkostninger		-96.670	-103.049
<b>Resultat før skat</b>		<b>-39.289</b>	<b>-148.415</b>
Skat af årets resultat	2	8.643	32.651
<b>Årets resultat</b>		<b>-30.646</b>	<b>-115.764</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-30.646	-115.764
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-30.646</b>	<b>-115.764</b>

Masterwood ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	1.905.381	1.941.474
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.905.381</b>	<b>1.941.474</b>
Udskudte skatteaktiver		75.777	75.530
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>75.777</b>	<b>75.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.981.158</b>	<b>2.017.004</b>
Sambeskatningsbidrag		8.396	3.285
Periodeafgrænsningsposter		1.222	2.329
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.618</b>	<b>5.614</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.618</b>	<b>5.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.990.777</b>	<b>2.022.618</b>

Masterwood ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-327.124	-296.477
<b>Egenkapital</b>	4, 5	<b>-277.124</b>	<b>-246.477</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.093.158	1.175.188
Gæld til banker		380.522	432.767
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.473.680</b>	<b>1.607.955</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		131.882	122.958
Gæld til banker		170.396	166.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.494	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.766	19.984
Gæld til tilknyttede virksomheder		242.589	131.447
Anden gæld		78.000	78.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		138.094	129.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>794.221</b>	<b>661.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.267.900</b>	<b>2.269.096</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.990.777</b>	<b>2.022.618</b>
Usikkerhed ved indregning eller måling	7		
Væsentlig usikkerhed og usædvanlige forhold	8		
Ejerskab	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	36.093	36.093
	<b>36.093</b>	<b>36.093</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-8.396	-3.285
Ændring af udskudt skat	-247	-29.366
	<b>-8.643</b>	<b>-32.651</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.013.660	2.013.660
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.013.660</b>	<b>2.013.660</b>
Af- og nedskrivninger primo	-72.186	-36.093
Årets afskrivninger	-36.093	-36.093
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-108.279</b>	<b>-72.186</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.905.381</b>	<b>1.941.474</b>

## Noter

2018

2017

**4. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen består af nom. 50.000 anparter á 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Primo	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**5. Egenkapital**

	Primo	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-296.477	-30.646	-327.123
	<b>-246.477</b>	<b>-30.646</b>	<b>-277.123</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.093.158	82.702	755.911
Gæld til banker	380.522	49.180	225.000
	<b>1.473.680</b>	<b>131.882</b>	<b>980.911</b>

**7. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har overtaget en nødlidende ejendom, hvorfor nuværende lejesituation ikke er optimal og derved indikationer på nedskrivningsbehov af ejendommen.

Selskabets ledelse har valgt ikke at foretage nedskrivning af ejendommen, da der for fremtiden forventes positivt afkast på ejendommen, og det forventes at lejesituationen forbedres markant.

Forholdet medvirker til usikkerhed vedrørende indregning og måling, da en kapitalværdiberegning baseret på ejendommens bellggenhed vil kunne ligge mellem 7 % og 7,5 % i området omkring Faxe.

Kapitalværdien vil være henholdsvis 2.072 t.kr., og 1.934 t.kr. ved ovenstående kapitalafkastkrav.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2019 foretages en revurdering af kapitalværdiberegningen og dermed behovet for nedskrivning af ejendommen.

**8. Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold**

Underskuddet for 2018 skyldes, at det er forbundet med overtagelse af en nødlidende ejendom. Det dårlige resultat var forventet.

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer positiv drift på sigt og at egenkapitalen derved kan reetableres via egen indtjening i de kommende år.

Moderselskabet Morten Lundstrøm Holding ApS, har afgivet indeståelseserklæring om tilførsel af den fornødne likviditet til den fortsatte drift, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

## Noter

2018

2017

### 9. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Morten Lundstrøm Holding ApS, Strandhovedvej 5A, 4654 Faxe Ladeplads.

### 10. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Morten Lundstrøm Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. 1.186 t.kr., er der afgivet pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 1.905 t.kr.