

## Masterwood ApS

Morten Lundstrøm  
Strandhovedvej 5, A  
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr. 37236527

## Årsrapport for 2023

(Opstillet uden revision eller review)

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. marts 2024

---

Morten Lundstrøm  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse                               | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 13 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 14. februar 2024

### Direktion

Morten Lundstrøm  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Masterwood ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Masterwood ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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 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.

Vallensbæk Strand, den 14. februar 2024

### **Sønderup I/S**

**statsautoriserede revisorer**

CVR-nr. 31824559

Morten Rasmussen

Registreret revisor

mne12275

## Virksomhedsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Masterwood ApS<br>Morten Lundstrøm<br>Strandhovedvej 5, A<br>4654 Faxe Ladeplads                  |
| E-mail               | ml@kon10.dk   |
| CVR-nr.              | 37236527  |
| Stiftelsesdato       | 18. november 2015   |
| Hjemsted             | Faxe  |
| Regnskabsår          | 1. januar 2023 - 31. december 2023  |
| <b>Direktion</b>     | Morten Lundstrøm  |
| <b>Revisor</b>       | Sønderup I/S<br>statsautoriserede revisorer<br>Strandesplanaden 110, 2.<br>2665 Vallensbæk Strand |
| CVR-nr.              | 31824559  |
| <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.

Der er i 2023 ikke vurderet behov for nedskrivning af ejendommen. Der vil i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2024 foretages en revurdering af kapitalværdiberegningen og dermed behovet for nedskrivning af ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -10.406, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.769.836, og en egenkapital på kr. -357.686.

Årets resultat er som forventet.

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

Der er stillet ansvarlig lånekapital, med uopsigelighed frem til 31. december 2024 af den ultimative ejer Morten Lundstrøm til etablering af egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>138.886</b> | <b>134.372</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | 1    | -36.093        | -36.093        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>102.793</b> | <b>98.279</b>  |
| Andre finansielle indtægter   |      | 0              | 121            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | 0              | -25.551        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -116.134       | -105.036       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-13.340</b> | <b>-32.187</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | 2.935          | 7.081          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-10.405</b> | <b>-25.106</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |                |
| Overført resultat   |      | -10.405        | -25.106        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>-10.405</b> | <b>-25.106</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 3    | 1.724.917        | 1.761.010        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>1.724.917</b> | <b>1.761.010</b> |
| Udsudte skatteaktiver                        |      | 15.880           | 28.523           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>15.880</b>    | <b>28.523</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>1.740.797</b> | <b>1.789.533</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 11.992           | 258.182          |
| Sambeskætningsbidrag                         |      | 15.578           | 11.992           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 1.469            | 1.222            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>29.039</b>    | <b>271.396</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>29.039</b>    | <b>271.396</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>1.769.836</b> | <b>2.060.929</b> |



## Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | -407.686         | -397.281         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>-357.686</b>  | <b>-347.281</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                                |      | 658.794          | 749.169          |
| Gæld til banker   |      | 126.547          | 181.484          |
| Ansvarlig lånekapital og andre tilbagetrukne kreditorkrav |      | 775.000          | 775.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | 4    | <b>1.560.341</b> | <b>1.705.653</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser        |      | 146.211          | 138.442          |
| Gæld til banker   |      | 131.670          | 151.982          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                  |      | 39.425           | 21.354           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                         |      | 0                | 203.348          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                  |      | 171.875          | 109.430          |
| Anden gæld  |      | 78.000           | 78.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |      | <b>567.181</b>   | <b>702.557</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |      | <b>2.127.522</b> | <b>2.408.210</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>1.769.836</b> | <b>2.060.929</b> |
| Væsentlig usikkerhed og usædvanlige forhold               | 5    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                                     | 7    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                     | 8    |                  |                  |
| Antal ansatte   | 9    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>    |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 50.000                         | -397.281                     | -347.281        |
| Årets resultat                       | 0                              | -10.405                      | -10.405         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>50.000</b>                  | <b>-407.686</b>              | <b>-357.686</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|   | 2023                          | 2022                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                               |                                  |                               |
| Afskrivning, Bygninger                                      | 36.093                        | 36.093                           |                               |
|   | <b>36.093</b>                 | <b>36.093</b>                    |                               |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                            |                               |                                  |                               |
| Regulering af udskudt skat                                  | 12.643                        | 4.911                            |                               |
| Sambeskatningsbidrag  | -15.578                       | -11.992                          |                               |
|   | <b>-2.935</b>                 | <b>-7.081</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                                 | -252.650                      | -216.557                         |                               |
| Årets afskrivninger   | -36.093                       | -36.093                          |                               |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b>-288.743</b>               | <b>-252.650</b>                  |                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>1.724.917</b>              | <b>1.761.010</b>                 |                               |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>                   |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                                  | 658.794                       | 91.211                           | 255.000                       |
| Gæld til banker   | 126.547                       | 55.000                           | 0                             |
| Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav          | 775.000                       | 0                                | 0                             |
|   | <b>1.560.341</b>              | <b>146.211</b>                   | <b>255.000</b>                |

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er uopsigelige frem til 31. december 2024, hvorefter det genforhandles. Det ansvarlige lån forrentes med 2%

## Noter

2023

2022

### 5. Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold

Resultat for 2023 var som forventet, da selskabet i 2016 overtog en nødlidende ejendom.

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

Der er stillet ansvarlig lånekapital med uopsigelighed fremtil 31. december 2024 af den ultimative ejer Morten Lundstrøm til etablering af egenkapitalen.

### 6. Ejerskab

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

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

### 7. 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.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. t.kr. 750, er der afgivet pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 1.725.

### 9. Antal ansatte

Antal ansatte

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Masterwood ApS for 2023 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 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### 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 obligatonslån svaret 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.

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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