

Mast Ejendomsselskab ApS

*Wiuffsvej 14
4540 Fårevejle*

CVR-nummer: 37763675

ÅRSRAPPORT

1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den _13/6_ 2024

Martin Winkel Dalberg

Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårevejle, den 13 /6 2024

Direktion

Martin Winkel Dalberg

Til den daglige ledelse i Mast Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mast Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Nykøbing Sj, den 13 / 6 2024

Grønborg Revision

CVR-nr.: 75076118

Steffen Grønborg
Registreret revisor
mne7040

Selskabet	Mast Ejendomsselskab ApS Wiuffsvej 14 4540 Fårevejle
	Telefon: 29 47 47 81
	CVR-nr.: 37 76 36 75
	Stiftet: 31. maj 2016
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Kundenr.: 1450
Direktion	Martin Winkel Dalberg
Pengeinstitut	Nykredit Bank
Revisor	Grønborg Revision Vesterbro 9 4500 Nykøbing Sj

Generelt:

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive forlagsvirksomhed, reklame anden udlejning af boliger, samt dermed beslægtet virksomhed.

Resultatdisponering:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet opgører ejendommens værdi efter dagsværdimetoden efter den afkastbaserede model. Ledelsen anser denne model for at være mest retvisende. Se i øvrigt anvendt regnskabspraksis.

Der har ikke i øvrigt været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den forventede udvikling:

Der forventes at selskabet vil have uændret indtjening i efterfølgende år.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

GENERELT

Årsregnskabet for Mast Ejendomsselskab ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er ikke foretaget andre ændringer af regnskabsmæssige skøn.

Sammenligningstal er ikke tilpasset de ændrede regnskabsmæssige skøn.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Optagelse af investeringsejendomme efter den afkastbaserede model er en ændring i forhold til sidste år, hvor ejendommene blev optaget til kostpris med fradrag af levetidsafskrivninger.

Konsekvenserne af ændringerne er beskrevet andet sted i anvendt regnskabspraksis.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	1.160.873	932.926
Nedskrivninger omsætningsaktiver	4.684-	4.682-
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.156.189	928.244
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	358.401	371.843
DRIFTSRESULTAT	1.514.590	1.300.087
Andre finansielle indtægter	4.113	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	95.262-	89.872-
Andre finansielle omkostninger	239.982-	225.481-
RESULTAT FØR SKAT	1.183.459	984.734
2 Skat af årets resultat	260.361-	112.928-
Årets Resultat	923.098	871.806
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	923.098	871.806
DISPONERET I alt	923.098	871.806

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme.....	21.255.267	14.822.528
Materielle anlægsaktiver	21.255.267	14.822.528
Anlægsaktiver	21.255.267	14.822.528
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	4.684
Varebeholdninger	0	4.684
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.954	212.715
Tilgodehavender	96.954	212.715
Likvide beholdninger	245.727	830.537
Omsætningsaktiver	342.681	1.047.936
Aktiver	21.597.948	15.870.464

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	2.363.497	1.440.399
4 Egenkapital	2.403.497	1.480.399
Hensættelse til udskudt skat	160.654	81.805
Hensatte forpligtelser	160.654	81.805
Prioritetsgæld	12.038.550	8.607.441
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.038.550	8.607.441
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	467.404
Kreditinstitutter	591.354	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.570	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.691.668	4.596.406
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	181.512	134.836
Anden gæld	498.040	488.320
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	103	103
Kortfristede gældsforpligtelser	6.995.247	5.700.819
Gældsforpligtelser	19.033.797	14.308.260
Passiver.....	21.597.948	15.870.464

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	1.440.399	370.924
Årets resultat	923.098	871.806
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	0	197.669
Overført resultat ultimo.....	2.363.497	1.440.399
Egenkapital	2.403.497	1.480.399

	2023	2022
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	358.401	371.843
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	358.401	371.843
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	181.512	134.836
Regulering af udskudt skat	78.849	21.908-
Skat af årets resultat i alt.....	260.361	112.928
		Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		14.450.685
Tilgang i årets løb.....		6.074.338
Kostpris 31. december 2023		20.525.023
Opskrivninger, primo		371.843
Årets opskrivninger		358.401
Opskrivninger 31. december 2023		730.244
Materielle anlægsaktiver i alt.....		21.255.267

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	40.000	0	40.000
Overført resultat	1.440.399	923.098	2.363.497
	<u>1.480.399</u>	<u>923.098</u>	<u>2.403.497</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	9.074.844	12.629.904	591.354	9.564.723
	<u>9.074.844</u>	<u>12.629.904</u>	<u>591.354</u>	<u>9.564.723</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 12.629.904 er der givet pant i grunde og bygninger optaget til regnskabsmæssig værdi kr. 21.255.237.

Der er ikke os bekendt øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.