



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MST EJENDOMME A/S**  
**KURKMARKVEJ 1, 6093 SJØLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. september 2019

---

Morten Falk Petersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MST Ejendomme A/S Kurkmarkvej 1 6093 Sjølund
	CVR-nr.: 32 14 12 18 Stiftet: 14. april 2009 Hjemsted: Sjølund Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Bestyrelse</b>	Morten Falk-Petersen Søren Falk-Petersen Thomas Falk-Petersen
<b>Direktion</b>	Morten Falk-Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kolding Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for MST Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 13. september 2019

Direktion:

---

Morten Falk-Petersen

Bestyrelse:

---

Morten Falk-Petersen

---

Søren Falk-Petersen

---

Thomas Falk-Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i MST Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 13. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og bolig ejendom og 4 beboelsesejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er afhændet en beboelsesejendom i regnskabsåret 2018/19.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>843.253</b>	<b>825</b>
Af- og nedskrivninger.....		-144.353	-150
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>698.900</b>	<b>675</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	39.532	29
Andre finansielle omkostninger.....	2	-106.304	-167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>632.128</b>	<b>537</b>
Skat af årets resultat.....	3	-115.562	-107
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>516.566</b>	<b>430</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		516.566	430
<b>I ALT</b> .....		<b>516.566</b>	<b>430</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		12.021.283	14.084
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>12.021.283</b>	<b>14.084</b>
Andre tilgodehavender.....		343.601	355
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>343.601</b>	<b>355</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.364.884</b>	<b>14.439</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		35.843	44
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.199.105	895
Udsudte skatteaktiver.....		98.407	113
Andre tilgodehavender.....		60.000	69
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.393.355</b>	<b>1.121</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.393.355</b>	<b>1.121</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.758.239</b>	<b>15.560</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		600.000	600
Overført overskud.....		6.501.932	5.986
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>7.101.932</b>	<b>6.586</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.640.776	7.914
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>6.640.776</b>	<b>7.914</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	472.549	493
Gæld til pengeinstitutter.....		89.208	101
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.681	3
Selskabsskat.....		101.303	123
Anden gæld.....		328.441	308
Periodeafgrænsningsposter.....		21.349	32
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.015.531</b>	<b>1.060</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.656.307</b>	<b>8.974</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.758.239</b>	<b>15.560</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	39.532	29	
	<b>39.532</b>	<b>29</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	103	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	106.201	164	
	<b>106.304</b>	<b>167</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	101.303	123	
Regulering af udskudt skat.....	14.259	-16	
	<b>115.562</b>	<b>107</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2018.....		14.947.562	
Afgang.....		-2.050.000	
<b>Kostpris 30. april 2019.....</b>		<b>12.897.562</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018.....		862.860	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-130.932	
Årets afskrivninger.....		144.351	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2019.....</b>		<b>876.279</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....</b>		<b>12.021.283</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. maj 2018.....		400.000	
<b>Kostpris 30. april 2019.....</b>		<b>400.000</b>	
Af- og nedskrivninger pr. 1. maj 2018.....		34.510	
Årets nedskrivning.....		21.889	
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. april 2019.....</b>		<b>56.399</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....</b>		<b>343.601</b>	

**NOTER**

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2018.....			600.000	5.985.366	6.585.366	
Forslag til resultatdisponering.....				516.566	516.566	
<b>Egenkapital 30. april 2019.....</b>			<b>600.000</b>	<b>6.501.932</b>	<b>7.101.932</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						 <b>7</b>
	30/4 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	7.113.325	472.549	3.977.614	8.408.558	493.020	
	<b>7.113.325</b>	<b>472.549</b>	<b>3.977.614</b>	<b>8.408.558</b>	<b>493.020</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet kautionerer for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2019 343 tkr.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jørgen Falk-Petersen A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger.						
Til sikkerhed for søsterselskabets gæld til pengeinstitut har virksomheden stillet sikkerhed i sikkerhedsdepot indeholdende ejerpantebrev på 2.000 tkr. med pant i grunde og bygninger.						
Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør (i t.kr.):						
Grunde og bygninger.....					12.021	
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						
Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MST Ejendomme A/S for 2018/19 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**

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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 tillæg af opskrivninger og 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.