



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 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. september 2024

Morten Falk-Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MST Ejendomme A/S Kurkmarkvej 1 6093 Sjølund
	CVR-nr.: 32 14 12 18 Stiftet: 14. april 2009 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
Bestyrelse	Morten Falk-Petersen Søren Falk-Petersen Thomas Falk-Petersen
Direktion	Morten Falk-Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 24. september 2024

Direktion:

Morten Falk-Petersen

Bestyrelse:

Morten Falk-Petersen

Søren Falk-Petersen

Thomas Falk-Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MST Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for MST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Kolding, den 24. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en blandet erhvervs- og bolig ejendom samt 5 beboelsesejendomme.

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	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		449.650	641
Andre driftsomkostninger.....	1	-8.560	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		732.900	280
DRIFTSRESULTAT		1.173.990	921
Andre finansielle indtægter.....	2	714.209	134
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-349.127	-326
RESULTAT FØR SKAT		1.539.072	729
Skat af årets resultat.....	4	-336.528	-161
ÅRETS RESULTAT		1.202.544	568
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.202.544	568
I ALT		1.202.544	568

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme.....		19.657.900	19.734
Materielle anlægsaktiver.....	5	19.657.900	19.734
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		18.572	19
Finansielle anlægsaktiver.....	6	18.572	19
ANLÆGSAKTIVER.....		19.676.472	19.753
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.362	13
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.623.512	2.168
Andre tilgodehavender.....		10.322	79
Periodeafgrænsningsposter.....		0	150
Tilgodehavender.....		1.642.196	2.410
Likvide beholdninger.....		2	31
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.642.198	2.441
AKTIVER.....		21.318.670	22.194

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Aktiekapital.....		600.000	600
Overført resultat.....		8.118.201	6.916
EGENKAPITAL.....		8.718.201	7.516
Hensættelser til udskudt skat.....		946.938	803
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		946.938	803
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.751.101	9.720
Deposita.....		269.550	270
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	9.020.651	9.990
Gæld til realkreditinstitutter.....		431.000	471
Gæld til pengeinstitutter.....		13.798	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		125.061	122
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.849.029	3.238
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		192.543	38
Anden gæld.....		662	0
Periodeafgrænsningsposter.....		20.787	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.632.880	3.885
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.653.531	13.875
PASSIVER.....		21.318.670	22.194
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	600.000	6.915.657	7.515.657
Forslag til resultatdisponering.....		1.202.544	1.202.544
Egenkapital 30. april 2024.....	600.000	8.118.201	8.718.201

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
Andre driftsomkostninger			1
Andre driftsomkostninger er tab på salg af et anlægsaktiv.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	85.183	134	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	629.026	0	
	714.209	134	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	110.935	134	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	238.192	192	
	349.127	326	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	192.543	46	
Regulering af udskudt skat.....	143.985	115	
	336.528	161	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2023.....		17.014.001	
Afgang.....		-808.560	
Kostpris 30. april 2024.....		16.205.441	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		2.719.559	
Årets værdireguleringer.....		732.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		3.452.459	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		19.657.900	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendomme	Erhvervs- ejendom
Dagsværdi 30. april 2024.....	13.707.900		6.140.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	682.900		240.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 5 boligudlejningsejendomme. 4 af ejendommene ligger i Kolding og 1 ejendom ligger i Brørup. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det år vurderes at udgøre 689 tkr. samlet for alle 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 751 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 271 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,0 - 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en blandet lager og produktionsbygning beliggende syd for Kolding og den er fuldt udlejet, dels internt i koncernen og dels til tredjemand. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 566 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 348 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 170 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 9,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. maj 2023.....	18.572
Kostpris 30. april 2024.....	18.572
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	18.572

Langfristede gældsforpligtelser

7

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.182.101	431.000	7.053.458	10.191.588
Deposita.....	269.550	0	0	269.450
	9.451.651	431.000	7.053.458	10.461.038

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2024 i alt 0 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitut har virksomheden stillet sikkerhed i i sikkerhedsdepot indeholdende ejerpantebrev på 2.000 tkr. med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør (i tkr.):

Investeringsejendomme.....	19.848
----------------------------	--------

2023/24	2022/23
----------------	----------------

Medarbejderforhold

10

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MST Ejendomme A/S for 2023/24 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

Huslejeindtægter

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.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til kostpris, i tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.