



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 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022	
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 2021 - 30. april 2022
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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 5. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022 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 5. oktober 2022

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 og 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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		784.363	600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.807	989
DRIFTSRESULTAT		1.285.170	1.589
Andre finansielle indtægter.....	1	203.614	175
Andre finansielle omkostninger.....	2	-254.025	-127
RESULTAT FØR SKAT		1.234.759	1.637
Skat af årets resultat.....	3	-271.656	-346
ÅRETS RESULTAT		963.103	1.291
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.800
Overført resultat.....		963.103	-2.509
I ALT		963.103	1.291

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		18.454.126	17.954
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.454.126	17.954
Andre værdipapirer.....		18.572	0
Andre tilgodehavender.....		0	264
Finansielle anlægsaktiver.....	5	18.572	264
ANLÆGSAKTIVER.....		18.472.698	18.218
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		53.326	94
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.882.567	3.774
Andre tilgodehavender.....		60.000	60
Periodeafgrænsningsposter.....		0	38
Tilgodehavender.....		3.995.893	3.966
Likvide beholdninger.....		70.366	57
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.066.259	4.023
AKTIVER.....		22.538.957	22.241

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		600.000	600
Overført overskud.....		6.347.968	5.384
Forslag til udbytte.....		0	3.800
EGENKAPITAL.....		6.947.968	9.784
Hensættelse til udskudt skat.....		688.364	567
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		688.364	567
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.140.793	10.613
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.140.793	10.613
Gæld til kreditinstitutter.....		466.607	461
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.703.956	403
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		142.192	0
Anden gæld.....		400.864	399
Periodeafgrænsningsposter.....		48.213	14
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.761.832	1.277
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.902.625	11.890
PASSIVER.....		22.538.957	22.241
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	600.000	5.384.865	3.800.000	9.784.865
Forslag til resultatdisponering.....		963.103		963.103
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-3.800.000	-3.800.000
Egenkapital 30. april 2022.....	600.000	6.347.968	0	6.947.968

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	145.990	166	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	57.624	9	
	203.614	175	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	104.072	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	149.953	127	
	254.025	127	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	149.860	100	
Regulering af udskudt skat.....	121.796	246	
	271.656	346	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2021.....		16.014.362	
Kostpris 30. april 2022.....		16.014.362	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....		1.938.957	
Årets værdireguleringer.....		500.807	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....		2.439.764	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		18.454.126	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendom	
Dagsværdi 30. april 2022.....	14.665.388	3.788.738	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	332.540	168.267	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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 gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 491 tkr. samlet for alle 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 689 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 305 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Kolding og Brørup.

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 gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 189 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 416 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 145 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Kolding.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Andre værdipapirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. maj 2021.....	18.572	275.000
Afgang.....	0	-275.000
Kostpris 30. april 2022.....	18.572	0
Værdireguleringer 1. maj 2021.....	-18.572	0
Årets værdireguleringer	18.572	0
Værdireguleringer 30. april 2022.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	18.572	0

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.607.400	466.607	8.320.985	11.072.282	
	10.607.400	466.607	8.320.985	11.072.282	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet kautionerer for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2022 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					 8
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.):					
Grunde og bygninger.....				18.454	
			2021/22	2020/21	
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	
Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MST Ejendomme A/S for 2021/22 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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