

MST EJENDOMME A/S
KURKMARKVEJ 1, 6093 SJØLUND
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. september 2023

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 2022 - 30. april 2023	
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
Bestyrelse	Kommune: Kolding
	Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 21. september 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 21. september 2023

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 6 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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		641.730	786
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		279.795	501
DRIFTSRESULTAT		921.525	1.287
Andre finansielle indtægter.....	1	134.161	203
Andre finansielle omkostninger.....	2	-327.861	-255
RESULTAT FØR SKAT		727.825	1.235
Skat af årets resultat.....	3	-160.135	-272
ÅRETS RESULTAT		567.690	963
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		567.690	963
I ALT		567.690	963

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		19.733.560	18.454
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.733.560	18.454
Andre værdipapirer.....		18.572	19
Finansielle anlægsaktiver.....	5	18.572	19
ANLÆGSAKTIVER.....		19.752.132	18.473
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.655	53
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.168.462	3.882
Andre tilgodehavender.....		67.522	60
Periodeafgrænsningsposter.....		150.274	0
Tilgodehavender.....		2.398.913	3.995
Likvide beholdninger.....		31.322	73
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.430.235	4.068
AKTIVER.....		22.182.367	22.541

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Selskabskapital.....		600.000	600
Overført overskud.....		6.915.657	6.348
EGENKAPITAL.....		7.515.657	6.948
Hensættelse til udskudt skat.....		802.953	689
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		802.953	689
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.709.456	10.142
Deposita.....		269.450	282
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.978.906	10.424
Gæld til kreditinstitutter.....		471.134	467
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		122.150	80
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.238.043	3.704
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		37.878	142
Anden gæld.....		59	39
Periodeafgrænsningsposter.....		15.587	48
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.884.851	4.480
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.863.757	14.904
PASSIVER.....		22.182.367	22.541
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	600.000	6.347.967	6.947.967
Forslag til resultatdisponering.....		567.690	567.690
Egenkapital 30. april 2023.....	600.000	6.915.657	7.515.657

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	134.161	146	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	57	
	134.161	203	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	134.087	104	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	193.774	151	
	327.861	255	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.546	150	
Regulering af udskudt skat.....	114.589	122	
	160.135	272	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		16.014.362	
Tilgang.....		999.639	
Kostpris 30. april 2023.....		17.014.001	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		2.439.764	
Årets værdireguleringer.....		279.795	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....		2.719.559	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....		19.733.560	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendom	
Dagsværdi 30. april 2023.....	5.900.000	13.833.560	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.920.183	-1.640.388	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 6 boligudlejningsejendomme. 5 af ejendommene ligger i Kolding og 1 ejendom ligger i Brørup. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Vurderingsrapporterne er udarbejdet af 3. part i forbindelse med selskabets regnskabsafslutning.

Det normaliserede driftsafkast for det år vurderes at udgøre 750 tkr. samlet for alle 6 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 840 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 272 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes 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. Vurderingsrapporten er udarbejdet af 3. part i forbindelse med selskabets regnskabsafslutning.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 614 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 358 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 141 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 10 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Finansielle anlægsaktiver

5

Andre
værdipapirer

Kostpris 1. maj 2022.....	18.572
Kostpris 30. april 2023.....	18.572
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....	18.572

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.180.590	471.134	7.924.204	10.607.402
Deposita.....	269.450	0	0	281.494
	10.450.040	471.134	7.924.204	10.888.896

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2023 i alt 2.911 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.):

Investeringsejendomme.....	19.734
----------------------------	--------

2022/23	2021/22
---------	---------

Medarbejderforhold

9

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 2022/23 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. Optrævede 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 af 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

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 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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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.