



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringselskabet MFO I A/S

Bag Haverne 32

4600 Køge

(CVR-nr. 37 55 34 09)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/4-2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Ledelsesberetning

Beretning

7

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet MFO I A/S Bag Haverne 32 4600 Køge
	CVR-nr.: 37 55 34 09
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Bestyrelse	John Vestergaard Hesselholt Frank Hansen Claus Frøkjær-Lorendsen Hans Henrik Klovborg
Direktion	Claus Frøkjær-Lorendsen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Investeringselskabet MFO I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. april 2019

Direktion

Claus Frøkjær-Lorendsen

Bestyrelse

 John Vestergaard Hesselholt

 Frank Hansen

 Hans Henrik Klovborg

 Claus Frøkjær-Lorendsen

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet MFO I A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet MFO I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling, 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.

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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 1. april 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er direkte og indirekte investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom, samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 7.276.980. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Investeringsselskabet MFO I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til vedligeholdelse, renovation, vicevært, ejendomsskatter, forsikringer, el- og vandforbrug m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en afkastbaseret model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,0% - 9,3% for erhvervsejendomme og boligejendomme.

Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetode.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på et til fem år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	16.231.876	16.826.144
Direkte omkostninger	-4.101.593	-3.794.827
Bruttoresultat	12.130.283	13.031.317
Andre eksterne omkostninger	-2.014.566	-1.960.785
Bruttofortjeneste	10.115.717	11.070.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.400.000	0
Andre finansielle indtægter	54.976	0
Andre finansielle omkostninger	-3.254.601	-3.675.759
Resultat før skat	9.316.092	7.394.773
2 Skat af årets resultat	-2.039.112	-1.655.866
ÅRETS RESULTAT	7.276.980	5.738.907
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.276.980	5.738.907
Anvendelse i alt	7.276.980	5.738.907

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	201.175.309	206.872.478
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>201.175.309</u>	<u>206.872.478</u>
Andre tilgodehavender	1.125.146	1.169.649
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.125.146</u>	<u>1.169.649</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>202.300.455</u>	<u>208.042.127</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	132.695	85.852
Andre tilgodehavender	177.891	135.820
Periodeafgrænsningsposter	100.018	88.049
Tilgodehavender i alt	<u>410.604</u>	<u>309.721</u>
Likvide beholdninger	<u>724.745</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.135.349</u>	<u>309.721</u>
AKTIVER I ALT	<u>203.435.804</u>	<u>208.351.848</u>

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	19.077.297	11.800.317
EGENKAPITAL I ALT	<u>20.077.297</u>	<u>12.800.317</u>
Udskudt skat	1.726.625	812.937
4 Andre hensatte forpligtelser	1.125.147	1.169.649
HENSÆTTELSER I ALT	<u>2.851.772</u>	<u>1.982.586</u>
5 Ansvarlig lånekapital	31.000.000	34.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	126.128.126	128.631.879
Kreditinstitutter m.v.	9.755.643	15.509.997
6 Langfristet gæld i alt	<u>166.883.769</u>	<u>178.741.876</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.893.700	5.742.000
Kreditinstitutter m.v.	912.270	728.812
Modtagne forudbetalinger fra kunder	705.541	1.077.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser	564.938	784.532
Selskabsskat	441.424	1.207.698
Anden gæld	5.105.093	5.286.116
Kortfristet gæld i alt	<u>13.622.966</u>	<u>14.827.069</u>
GÆLD I ALT	<u>180.506.735</u>	<u>193.568.945</u>
PASSIVER I ALT	<u>203.435.804</u>	<u>208.351.848</u>
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.125.424	1.207.698
Årets regulering af udskudt skat	913.688	448.168
	<u>2.039.112</u>	<u>1.655.866</u>

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Investeringsejendomme er værdiansat til kr. 201,2 mio. svarende til kostpriser med tillæg for værdiregulering på kr. 2,4 mio., værdireguleringen er foretaget i indeværende regnskabsår. Værdireguleringen er foretaget på grundlag af et større afkast på en enkelt ejendom. Ejendommen er ombygget i 2018 og der er etableret nye lejemål og dermed et større afkast.

Ved dagsværdiberegning af ejendommene er der anvendt kapitaliseringsfaktorer beregnet med en forrentning på 5,0% - 9,3% for erhvervs ejendomme og boligejendomme.

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle ejendomme udgør 6,8%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Gennemsnitlig afkastkrav/Ændring i gennemsnitligafkastkrav	6,3%	-0,5%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	217.142.000	15.966.000
Gennemsnitlig afkastkrav/Ændring i gennemsnitligafkastkrav	7,3%	0,5%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	18.397.000	-13.779.000

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
4 Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelsen vedrører forpligtelser vedrører indestående i Grundejernes Investeringsfond. Der er ikke tilknyttet betalingsprofil vedrørende hensættelsen. Der henvises til omtale i note 7.		
5 Ansvarlig lånekapital		
Der er ikke tilknyttet en detaljeret afdragsprofil til den ansvarlige lånekapital.		
Heraf forventes kr. 16,6 mio. forfalden til betaling efter mere end 5 år.		
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>125.988.000</u>	<u>130.739.000</u>
7 Eventualposter		
Grundejernes Investeringsfond		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>1.125.148</u>	
Beløbet er medregnet under andre tilgodehavender under anlægsaktiver og kan ikke frit disponeres. Under hensættelser er der foretaget tilsvarende hensættelse.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>132.195.000</u>	
Grundejernes Investeringsfond pantebreve, nominelt	<u>1.258.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>201.175.309</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Indestående på sikringskonto	<u>574.800</u>	
Skadeløsbrev i ejendomme	<u>2.500.000</u>	
Ejerpantebreve i ejendomme	<u>117.325.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>155.677.396</u>	

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
-------------	-------------	-------------

9 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og drifts-omkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked.

Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering kan der være usikkerhed i såvel positiv som i negativ retning angående værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til omtale i note 3.