addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringsselskabet MFO I A/S

Bag Haverne 32

4600 Køge

(CVR-nr. 37 55 34 09)

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/4 2017

Dirigent

Galoche Allé 6 4600 Køge T: 56 64 05 00 F: 56 64 05 25 E: post@addere.dk W: addere.dk CVR: 34 58 99 92

Uafhængigt medlem af DFK International

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	**2**
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	**4**
Ledelsesberetning	
Beretning	**7**
Årsregnskab for 18. marts - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	**8**
Resultatopgørelse	**11**
Balance	**12**
Noter	**14**

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringsselskabet MFO I A/S Bag Haverne 32 4600 Køge	
	CVR-nr.:	37 55 34 09
	Regnskabsperiode:	18. marts - 31. december 2016
Bestyrelse	John Vestergaard Hesselholt, formand Frank Hansen Claus Frøkjær-Lorendsen	
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 18. marts - 31. december 2016 for Investeringsselskabet 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. februar 2017

Direktion

Claus Frøkjær-Lorendsen

Bestyrelse

John Vestergaard Hesselholt
Formand

Frank Hansen

Claus Frøkjær-Lorendsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet MFO I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet MFO I A/S for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2016 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.

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 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.

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.

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 8. februar 2017

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

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

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. 6.061.410. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 18. marts - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

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.

GENERELT

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

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 10 måneder.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

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 6,05 - 10 % for erhvervsejendomme og boligejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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.

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 vedrørene investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 18. marts - 31. december

Note		2016 kr.
	Nettoomsætning	16.364.296
	Direkte omkostninger	-3.040.783
	Bruttoresultat	**13.323.513**
	Andre eksterne omkostninger	-1.733.530
	Bruttofortjeneste	**11.589.983**
	Andre finansielle omkostninger	-3.748.128
	Resultat før skat	**7.841.855**
2	Skat af årets resultat	-1.780.445
	ÅRETS RESULTAT	**6.061.410**
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	6.061.410
	Anvendelse i alt	**6.061.410**

Balance pr. 31. december

AKTIVER

Note		2016 kr.
3	Investeringsejendomme	206.185.687
	Materielle anlægsaktiver i alt	**206.185.687**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**206.185.687**
	Andre tilgodehavender	3.859.821
	Periodeafgrænsningsposter	67.038
	Tilgodehavender i alt	**3.926.859**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**3.926.859**
	AKTIVER I ALT	**210.112.546**

Balance pr. 31. december

PASSIVER

Note		2016 kr.
	Selskabskapital	1.000.000
	Overført resultat	6.061.410
	EGENKAPITAL I ALT	**7.061.410**
	Udskudt skat	364.769
	HENSÆTTELSER I ALT	**364.769**
4	Ansvarlig lånekapital	38.400.000
	Gæld til realkreditinstitutter	131.154.875
	Kreditinstitutter m.v.	15.640.000
5	**Langfristet gæld i alt**	**185.194.875**
	Gæld til realkreditinstitutter	3.497.000
	Kreditinstitutter m.v.	6.091.657
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	657.538
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	498.126
	Selskabsskat	1.415.676
	Anden gæld	5.331.495
	Kortfristet gæld i alt	**17.491.492**
	GÆLD I ALT	**202.686.367**
	PASSIVER I ALT	**210.112.546**
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Særlige oplysninger til årsregnskabet	

Noter

Note		2016 kr.

1 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.415.676
Årets regulering af udskudt skat	364.769
	1.780.445

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 6,05 - 10 % for erhvervsejendomme og boligejendomme.

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle ejendomme udgør 7,71%.

4 Ansvarlig lånekapital

Der er ikke tilknyttet en detaljeret afdragsprofil til den ansvarlige lånekapital.

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	19.520.000

5 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	126.072.000

Note		2016 kr.
6	**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
	Realkredit pantebreve i ejendomme, nominelt	133.802.000
	Bogført værdi af ejendomme	206.185.687
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
	Skadesløsbrev i ejendomme	2.500.000
	Ejerpantebreve i ejendomme	123.025.383
	Bogført værdi af ejendomme	206.185.687

7 **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 driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.