

Investeringselskabet MFO I A/S

Sværtegade 3, 1.

1118 København K

(CVR-nr. 37 55 34 09)

Årsrapport for 2025

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026

John Vestergaard Hesselholt

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet MFO I A/S Sværtegade 3, 1. 1118 København K
	CVR-nr.: 37553409
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Bestyrelse	John Vestergaard Hesselholt, bestyrelsesformand Claus Frøkjær-Lorendsen Hans Henrik Klovborg Frank Hansen
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 2025 for Investeringselskabet MFO I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. april 2026

Direktion

Claus Frøkjær-Lorendsen

Bestyrelse

John Vestergaard Hesselholt
Bestyrelsesformand

Claus Frøkjær-Lorendsen

Hans Henrik Klovborg

Frank Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investeringselskabet MFO I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet MFO I A/S for 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Køge, den 17. april 2026

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

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.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til vedligeholdelse, renovation, vicevært, ejendomsskatter, forsikringer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden.

Værdipapirer (finansielle anlægsaktiver)

Pantebreve måles til nominel værdi eller lavere nettorealiseringsværdi.

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.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	15.881.701	15.749.938
Direkte omkostninger	-3.176.273	-3.085.089
Andre eksterne omkostninger	-2.048.594	-1.932.730
Bruttoresultat	<u>10.656.834</u>	<u>10.732.119</u>
Andre finansielle indtægter	119.450	243.744
Andre finansielle omkostninger	-5.357.037	-5.509.149
Resultat før skat	<u>5.419.247</u>	<u>5.466.714</u>
3 Skat af årets resultat	-1.190.067	-1.179.912
ÅRETS RESULTAT	<u>4.229.180</u>	<u>4.286.802</u>
Resultatdisponering		
Overført resultat	4.229.180	4.286.802
Anvendelse i alt	<u>4.229.180</u>	<u>4.286.802</u>

Balance pr. 31. december**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Investeringsejendomme	202.315.912	201.889.028
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>202.315.912</u>	<u>201.889.028</u>
Værdipapirer	7.000.000	7.000.000
5 Andre tilgodehavender	2.574.781	2.325.582
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.574.781</u>	<u>9.325.582</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>211.890.693</u>	<u>211.214.610</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	176.785	48.496
Selskabsskat	78.794	539.763
Andre tilgodehavender	40.479	213.918
Periodeafgrænsningsposter	53.265	19.458
Tilgodehavender i alt	<u>349.323</u>	<u>821.635</u>
Likvide beholdninger	<u>4.712.592</u>	<u>5.766.067</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>5.061.915</u>	<u>6.587.702</u>
AKTIVER I ALT	<u>216.952.608</u>	<u>217.802.312</u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	82.954.794	78.725.614
EGENKAPITAL I ALT	83.954.794	79.725.614
Udskudt skat	7.803.483	7.436.622
6 Andre hensatte forpligtelser	2.574.781	2.325.582
HENSÆTTELSER I ALT	10.378.264	9.762.204
7 Ansvarlig lånekapital	5.800.000	9.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	101.535.767	104.363.010
Kreditinstitutter m.v.	165.625	199.017
Anden gæld	4.371.856	4.395.468
8 Langfristet gæld i alt	111.873.248	118.357.495
Gæld til realkreditinstitutter	6.427.243	6.310.632
Kreditinstitutter m.v.	33.392	32.896
Modtagne forudbetalinger fra kunder	875.042	854.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser	624.675	314.330
Anden gæld	2.785.950	2.444.871
Kortfristet gæld i alt	10.746.302	9.956.999
GÆLD I ALT	122.619.550	128.314.494
PASSIVER I ALT	216.952.608	217.802.312
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

Note

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

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

2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte

2025 2024

0 0

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

823.206 832.237

Årets regulering af udskudt skat

366.861 347.675

1.190.067 1.179.912

4 Investeringsejendomme

2025 2024

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen anvender skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien, hvilket indebærer en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Selskabets investeringsejendomme er centralt beliggende i større provinsbyer på Sjælland og omfatter hovedsageligt erhvervsejendomme eller forretningsejendomme hvor der udlejes til detailbutikker, kontorer og beboelse. Alle ejendomme fremstår i rimelig god stand.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør 202.315.912 201.889.028

Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen 0 0

Afkastsats 5,7% 5,6%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 5,7%.

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
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,2%	-0,5%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	221.603.912	19.288.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,2%	0,5%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	185.861.912	-16.454.000

5 Andre tilgodehavender

Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>2.574.781</u>	<u>2.325.582</u>
---	------------------	------------------

Beløbet er medregnet under andre tilgodehavender under anlægsaktiver og kan ikke frit disponeres.

Under hensættelser er der foretaget tilsvarende hensættelse.

6 Andre hensatte forpligtelser

Hensættelsen vedrører forpligtelser vedrører indestående i Grundejernes Investeringsfond. Der er ikke tilknyttet betalingsprofil vedrørende hensættelsen.

7 Ansvarlig lånekapital

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

Lån forventes betalt inden 5 år.

8 Langfristet gæld

	2025	2024
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>88.981.000</u>	<u>92.302.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebreve i ejendomme, nominelt	<u>113.162.000</u>
---	--------------------

Ejerpantebreve i ejendomme, nominelt	<u>873.000</u>
--------------------------------------	----------------

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>153.277.000</u>
------------------------------------	--------------------

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendomme	<u>18.480.000</u>
----------------------------	-------------------

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>14.645.500</u>
------------------------------------	-------------------

