

# ÅRSRAPPORT 2018

## **Mojo Ejendomme ApS**

Bag Bakkerne 9  
2680 Solrød Strand

CVR nr. 32556302

### **Indsender:**

Revision & Data A/S  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

### **Dirigent**

Jørgen Jørgensen

---

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Mojo Ejendomme ApS  
Bag Bakkerne 9  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 32556302  
Stiftelsesdato: 12. oktober 2009  
Hjemsted: Solrød kommune  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

## Direktion

Jørgen Ole Jørgensen  
Morten Mathiesen

## Revisor

Revision & Data A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
27. maj 2019, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Mojo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 27. maj 2019

### **Direktion:**

Jørgen Ole Jørgensen

Morten Mathiesen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Mojo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mojo Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hellerup, den 27. maj 2019

## **Revision & Data A/S**

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i og besiddelse af investeringsejendomme, primært ubebygget grunde.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen har i den forbindelse foretaget skøn over en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand og aktuelle ejendomsportefølje i op- og nedadgående retning.

## Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2018

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for næste regnskabsår, at kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening over de næste par år.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mojo Ejendomme ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Der afskrives ikke på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi. Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med indregning af værdiregulering i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gældsforpligtelser som forefalder inden for 1. år fra balancetidspunktet vises som kortfristetgæld. Øvrige gældsforpligtelser som omfatter leverandørgæld og anden gæld måles til nettorealisationssværdi.

### **Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	-19.056	-22.399
2. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	25.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.944</b>	<b>-22.399</b>
Andre finansielle indtægter	499.309	150.000
Andre finansielle omkostninger	-160.284	-229.934
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>344.969</b>	<b>-102.333</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>344.969</b>	<b>-102.333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	344.969	-102.333
<b>Disponeret i alt</b>	<b>344.969</b>	<b>-102.333</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>3.800.000</u>	<u>3.550.691</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>3.550.691</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>3.550.691</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>275.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>275.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>99.545</u>	<u>3.231</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>99.545</u></b>	<b><u>3.231</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>374.545</u></b>	<b><u>3.231</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.174.545</u></b>	<b><u>3.553.922</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-1.189.926	-1.534.895
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.064.926</b>	<b>-1.409.895</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	3.307.572	3.150.068
Gæld til kreditinstitutter	1.399.968	1.585.848
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	344.493	62.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.052.033</b>	<b>4.797.917</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	125.000	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.538	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	40.900	40.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>187.438</b>	<b>165.900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.239.471</b>	<b>4.963.817</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.174.545</b>	<b>3.553.922</b>
6. Eventualforpligtelser		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Ejerforhold		

## Noter

### 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt. Egenkapitalen forventes reetableret gennem positiv drift eller alternativt gældskonvertering af ansvarlig lånekapital.

	2018	2017
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0

### Investeringsejendomm

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	3.392.975
Afgang	<u>-250.000</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>3.142.975</u></b>

#### Opskrivninger:

Opskrivning, primo	157.716
Årets opskrivninger	<u>499.309</u>
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>657.025</u></b>

**Bogført værdi, ultimo** **3.800.000**

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>4. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, primo	125.000	-1.534.894	-1.409.894
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>344.968</u>	<u>344.968</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-1.189.926</u></b>	<b><u>-1.064.926</u></b>

	2018	2017
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Oplysning om gæld	960.850	1.079.000

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## Noter

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med banker med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 1.524.968 stillet pant i virksomhedens ejendomme med en regnskabsmæssigværdi på kr. 3.800.000.

### **8. Ejerforhold**

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

JOJO ApS  
Bag Bakkerne 9  
2680 Solrød Strand

Morten Mathiesen Holding ApS  
Sdr. Jagtvej 8 A  
2970 Hørsholm