

## **MANDALAY PROPERTIES**

### **ApS**

Bülowsgade 68, st.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36420383

### **Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2018

#### **Dirigent**

---

Navn: Jacob Møller Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.04.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

MANDALAY PROPERTIES ApS

Bülowsgade 68, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36420383

Stiftet: 27.10.2014

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

### Bestyrelse

Svend Jørgen Jensen, formand

Jacob Møller Jensen

Simon Møller

### Direktion

Jacob Møller Jensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for MANDALAY PROPERTIES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.06.2018

### Direktion

Jacob Møller Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Svend Jørgen Jensen  
formand

Jacob Møller Jensen

Simon Møller

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i MANDALAY PROPERTIES ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MANDALAY PROPERTIES ApS for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 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.

### 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 19.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et underskud på i alt 825 t.kr. Selskabets ledelse anser resultatet for værende utilfredsstillende.

Der forventes et forbedret resultat for regnskabsåret 2018/19.

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens § 119 omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene ville kunne ske gennem løbende drift over det kommende år. Der er fra Borneo A/S givet en støtteerklæring, hvorfor Borneo A/S vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift. Selskabet forventer dermed tilstrækkelig likviditet til fremtidig drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>2.191.248</b>	<b>(511.576)</b>
Af- og nedskrivninger		(878.679)	(66.931)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.312.569</b>	<b>(578.507)</b>
Andre finansielle omkostninger		(3.650.869)	(2.202.145)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.338.300)</b>	<b>(2.780.652)</b>
Skat af årets resultat	3	1.513.758	13.192
<b>Årets resultat</b>		<b>(824.542)</b>	<b>(2.767.460)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(824.542)	(2.767.460)
		<b>(824.542)</b>	<b>(2.767.460)</b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		193.894.582	27.721.830
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	114.624.044
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>193.894.582</u></b>	<b><u>142.345.874</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>193.894.582</u></b>	<b><u>142.345.874</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		875.860	10.625
Andre tilgodehavender		995	64.871
Periodeafgrænsningsposter		323.979	146.343
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.200.834</u></b>	<b><u>221.839</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>737.583</u></b>	<b><u>500.674</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.938.417</u></b>	<b><u>722.513</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>195.832.999</u></b>	<b><u>143.068.387</u></b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		10.354.723	0
Overført overskud eller underskud		<u>(5.361.769)</u>	<u>(4.537.227)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.042.954</u></b>	<b><u>(4.487.227)</u></b>
Udskudt skat		<u>1.406.805</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.406.805</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>49.598.110</u>	<u>36.019.338</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>49.598.110</u></b>	<b><u>36.019.338</u></b>
Deposita		126.000	126.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.044.235	3.771.417
Anden gæld	6	<u>135.614.895</u>	<u>107.638.859</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>139.785.130</u></b>	<b><u>111.536.276</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>189.383.240</u></b>	<b><u>147.555.614</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>195.832.999</u></b>	<b><u>143.068.387</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	0	(4.537.227)	(4.487.227)
Årets opskrivninger	0	13.275.286	0	13.275.286
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.920.563)	0	(2.920.563)
Årets resultat	0	0	(824.542)	(824.542)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>10.354.723</b>	<b>(5.361.769)</b>	<b>5.042.954</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af sin anpartskapital og er derfor omfattet selskabslovens § 119. Selskabets ledelse har oplyst, at anpartskapitalen forventes at blive reetableret gennem den løbende drift over de kommende år, ligesom det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil kunne fremskaffe den fornødne likviditet til selskabets løbende drift. Der er fra Borneo A/S givet en støtteerklæring, hvorfor Borneo A/S vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(1.513.758)	(8.000)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(5.192)</u>
	<b><u>(1.513.758)</u></b>	<b><u>(13.192)</u></b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	27.822.307	114.624.044
Overførsler	114.624.044	(114.624.044)
Tilgange	<u>39.152.101</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>181.598.452</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets opskrivninger	<u>13.275.286</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>13.275.286</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(100.477)	0
Årets afskrivninger	<u>(878.679)</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(979.156)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>193.894.582</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>49.598.110</u>
		<b><u>49.598.110</u></b>
	<b><u>2017/18</u></b>	<b><u>2016/17</u></b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	235.136	0
Anden gæld i øvrigt	<u>135.379.759</u>	<u>107.638.859</u>
	<b><u>135.614.895</u></b>	<b><u>107.638.859</u></b>

I anden gæld indgår der i regnskabsåret 2017/18 en kortfristet gæld til Kiloo A/S på i alt stort 51.047 t.kr. samt en gæld til Borneo A/S på i alt stort 84.182 t.kr. Lånene forrentes med i alt 3%.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kompakt A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 27. oktober 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat ejerpantebrev på i alt 49.934 t.kr. for selskabets gæld til realkreditinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes linært over lejeperioden. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og fradrag af rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Stigninger i ejendommenes værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om tilbageførsler af tidligere fortagne opskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.