

# Mustang Danmark Øst A/S

Marsalle 32, 8700 Horsens

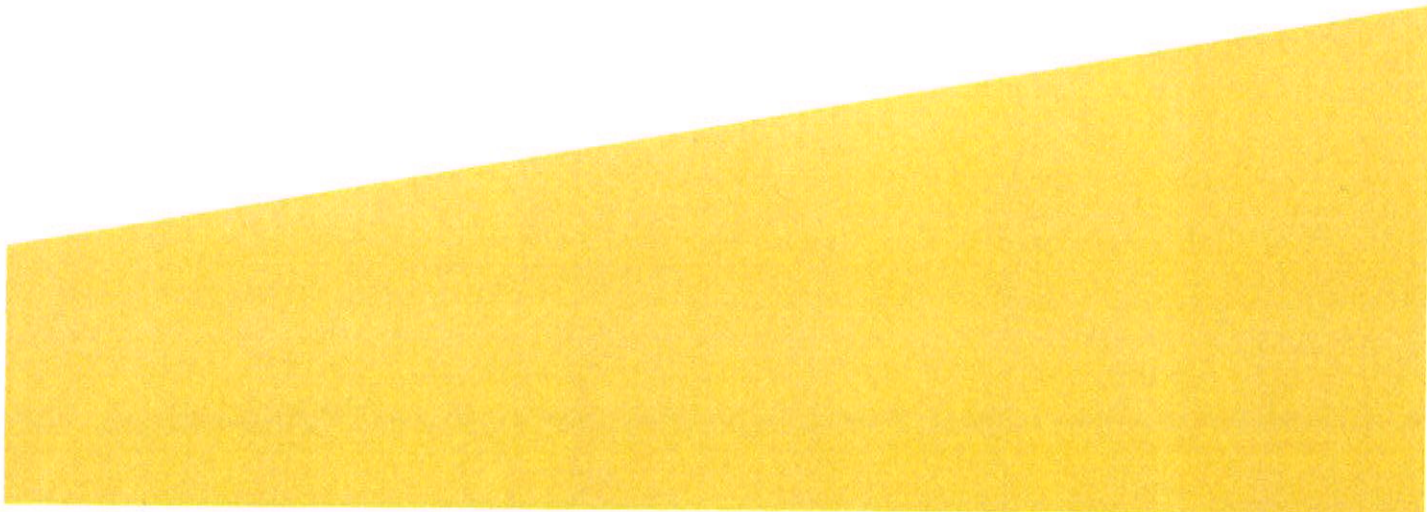
CVR-nr. 31 27 76 12

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2018

Dirigent:

  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Mustang Danmark Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. marts 2018  
Direktion:



Rolf Otto Svendsen

Bestyrelse:



Ingvold Høyland  
formand

Jørn Egil Andreassen

Ketil Jøssund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Mustang Danmark Øst A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mustang Danmark Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

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.

Horsens, den 20. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16625



Jøffe Black Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34332



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Mustang Danmark Øst A/S
Adresse, postnr., by	Marsalle 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 27 76 12
Stiftet	14. februar 2008
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Jørn Egil Andreassen Ketil Jøssund
Direktion	Rolf Otto Svendsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, leje og administrere fast ejendom, samt al virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en hvis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 15.362 t.DKK mod 15.015 t.DKK sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 8.230 t.DKK mod et overskud på 12.882 t.DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 139.002 t.DKK. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I 2018 forventes et resultat på niveau med 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2017	2016
	<b>Nettoomsætning</b>	15.362	15.015
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.472	-1.422
	Andre driftsindtægter	2.937	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.463	-1.633
	<b>Bruttoresultat</b>	10.364	11.960
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.961
3	Finansielle indtægter	144	1.514
4	Finansielle omkostninger	-1	-295
	<b>Resultat før skat</b>	10.507	15.140
5	Skat af årets resultat	-2.277	-2.258
	<b>Årets resultat</b>	8.230	12.882
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	23.500	13.500
	Overført resultat	-15.270	-618
		8.230	12.882



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	141.209	157.181
		141.209	157.181
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	141.209	157.181
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.419	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	103
	Andre tilgodehavender	80	50
		23.499	153
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.481	14.551
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	24.980	14.704
	<b>AKTIVER I ALT</b>	166.189	171.885

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	115.002	130.272
	Foreslået udbytte	23.500	13.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>139.002</b>	<b>144.272</b>
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	24.634	26.536
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.634</b>	<b>26.536</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5	48
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.428	0
	Anden gæld	1.120	968
	Periodeafgrænsningsposter	0	61
		<b>2.553</b>	<b>1.077</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.553</b>	<b>1.077</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>166.189</b>	<b>171.885</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.DKK	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500	130.272	13.500	144.272
Overført via resultatdisponering	0	-15.270	23.500	8.230
Udloddet udbytte	0	0	-13.500	-13.500
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2017	500	115.002	23.500	139.002

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mustang Danmark Øst A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.DKK).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, der er afholdt i årets løb, herunder forsikringer, ejendomsskatter m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter fortjeneste i forbindelse med etablering af Pony Ejendomme ApS ved udspaltning af udvalgte dele af selskabets ejendomsportefølje.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Reitangruppens øvrige datterselskaber i Danmark. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model baseret på ejendommenes forventede pengestrømme i restlejeperioden.

Afkastkravet for de enkelte ejendomme er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder og aktuelle udlejningspriser.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 9,5 % pr. 31/12 2017 (8,7% pr. 31/12 2016). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på tkr. 7.081.

t.DKK	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	119	1.514
Andre finansielle indtægter	25	0
	<u>144</u>	<u>1.514</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	252
Andre finansielle omkostninger	1	43
	<u>1</u>	<u>295</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.178	2.597
Årets regulering af udskudt skat	-1.901	-339
	<u>2.277</u>	<u>2.258</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

t.DKK	2017	2016
Dagsværdi 1. januar	157.181	181.409
Afgang	-6.292	-22.805
Årets værdireguleringer	-9.680	-1.423
Dagsværdi 31. december	141.209	157.181

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (9,4 % for 2017 mod 8,7 % for 2016).

#### 7 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 5.000 stk. a nom. 100,00 kr.	500	500
	500	500

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	500	500	500	500	500
	500	500	500	500	500

#### 8 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	24.634	26.536
	24.634	26.536

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om forsalgspligt vedrørende delareal af en af selskabets grunde, såfremt en række nærmere omstændigheder indtræffer.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i Reitangruppen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Reitangruppen AS		Reitangruppen AS Lade Gaard Trondheim Norge

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S	Danmark