

# Mustang Danmark Vest A/S

Marsalle 32, 8700 Horsens

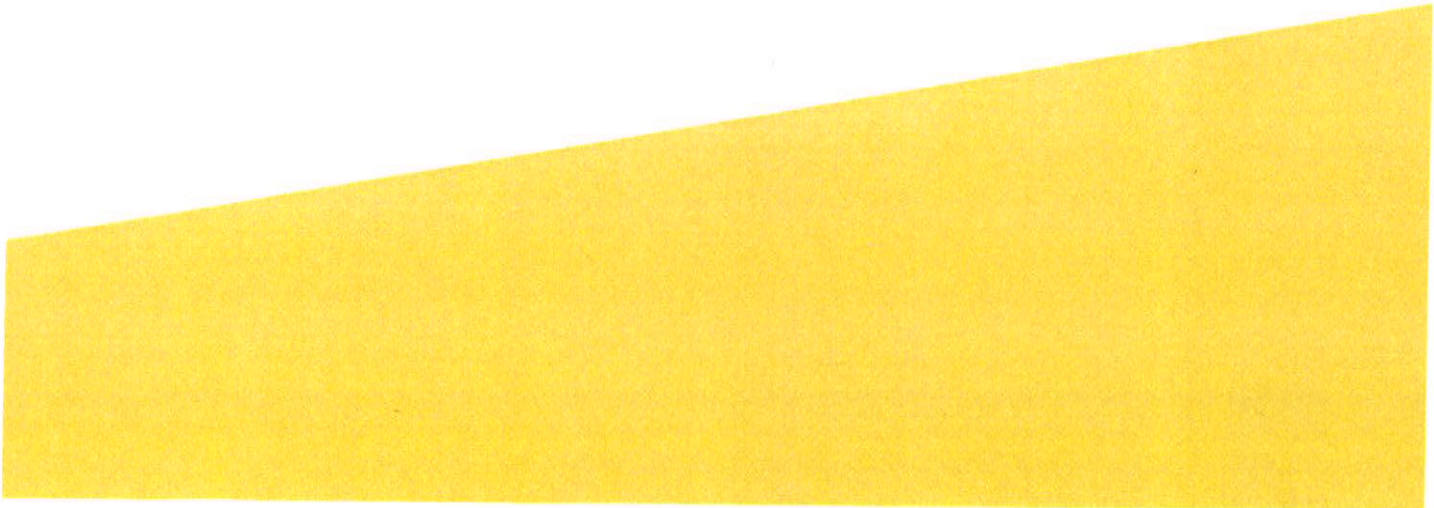
CVR-nr. 31 36 74 68

## 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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Mustang Danmark Vest 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:



Ingoly Høyland  
formand

Jørn Egil Andreassen

Ketil Jøssund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Mustang Danmark Vest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mustang Danmark Vest 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.

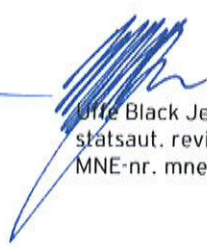
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 Kindt-Eilertsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16625



Ulrik Black Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34332



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Mustang Danmark Vest A/S
Adresse, postnr., by	Marsalle 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 36 74 68
Stiftet	4. 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 vis 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 13.198 t.DKK mod 13.130 t.DKK sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 7.419 t.DKK mod et overskud på 8.745 t.DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 110.892 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>	13.198	13.130
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.026	-4.517
	Andre eksterne omkostninger	-745	-833
	<b>Bruttoresultat</b>	9.427	7.780
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.064
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88	0
3	Finansielle indtægter	0	2.713
4	Finansielle omkostninger	-3	-764
	<b>Resultat før skat</b>	9.512	10.793
5	Skat af årets resultat	-2.093	-2.048
	<b>Årets resultat</b>	7.419	8.745
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	11.500	8.500
	Overført resultat	-4.081	245
		7.419	8.745





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	119.104	122.130
		<u>119.104</u>	<u>122.130</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>119.104</u>	<u>122.130</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.191	0
	Andre tilgodehavender	45	79
		<u>11.236</u>	<u>79</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>584</u>	<u>9.844</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>11.820</u>	<u>9.923</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>130.924</u>	<u>132.053</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	98.892	102.973
	Foreslået udbytte	11.500	8.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>110.892</b>	<b>111.973</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8	Udskudt skat	18.667	18.730
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.667</b>	<b>18.730</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	506	117
	Anden gæld	855	838
	Periodeafgrænsningsposter	0	345
		<b>1.365</b>	<b>1.350</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.365</b>	<b>1.350</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>130.924</b>	<b>132.053</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	102.973	8.500	111.973
Overført via resultatdisponering	0	-4.081	11.500	7.419
Udloddet udbytte	0	0	-8.500	-8.500
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2017	500	98.892	11.500	110.892

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mustang Danmark Vest 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 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 ejendommens 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 10,8% pr. 31/12 2017 (10,3% pr. 31/12 2016). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på t.kr. 5.278.

t.DKK	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	88.025	2.713
Andre finansielle indtægter	-88.025	0
	<u>0</u>	<u>2.713</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	725
Andre finansielle omkostninger	3	39
	<u>3</u>	<u>764</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.156	2.537
Årets regulering af udskudt skat	-63	-489
	<u>2.093</u>	<u>2.048</u>

#### 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	122.130	167.541
Afgang	0	-40.895
Årets værdireguleringer	-3.026	-4.516
Dagsværdi 31. december	<u>119.104</u>	<u>122.130</u>

#### 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 (10,8 % for 2017 mod 10,3 % for 2016).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.DKK	2017	2016
<b>7 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000 stk. a nom. 100,00 kr.	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	500	500	500	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>

### 8 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

t.DKK	2017	2016
Materielle anlægsaktiver	18.667	18.730
	<u>18.667</u>	<u>18.730</u>

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

#### Andre eventualforpligtelser

Der er tinglyst hjemfaldspligt overfor Esbjerg Kommune i år 2050 på en af selskabets ejendomme.

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

### 10 Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Reitangruppen AS	Trondheim, Norge	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:

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