

# **Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS**

**(CVR-nr. 32 34 06 79)**

c/o Sampension  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

**Årsrapport for 2016**  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. marts 2017

Dirigent:

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## Side

### **Selskabsoplysninger**

2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

3

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors erklæring

5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

8

Balance pr. 31. december

9

Egenkapitalopgørelse

10

Noter til regnskabet

11

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskabet**

Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS  
c/o Sampension  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup  
Danmark

CVR-nummer: 32 34 06 79  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion**

Henrik Olejasz Larsen

### **Bestyrelse**

Hasse Jørgensen  
Henrik Olejasz Larsen  
Morten Lund Madsen

### **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### **Koncernforhold:**

Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS er ejet af:

Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyr læger  
c/o Sampension  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab, der investerer i ejendomme.

### **Resultatudvikling**

Årets resultat udviser et overskud på 14 t.kr., hvilket er som forventet.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

### **Ejerforhold**

Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS ejes af Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab, hvorfor aktiviteten forventes at være uændret i 2017.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet, efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. marts 2017

Direktion:

---

Henrik Olejasz Larsen  
adm. direktør

Bestyrelse:

---

Hasse Jørgensen

---

Henrik Olejasz Larsen

---

Morten Lund Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til kapitalejerne i Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-information 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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.

København, den 6. marts 2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

---

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

---

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

|  | Note | 2016             | 2015             |
|--|------|------------------|------------------|
| Omsætning                              |      | 40               | 40               |
| Administrationsomkostninger            | 2    | <u>-21</u>       | <u>-21</u>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b><u>19</u></b> | <b><u>19</u></b> |
| Renteudgifter                          |      | <u>-1</u>        | <u>-1</u>        |
| <b>Resultat af finansielle poster</b>  |      | <b><u>-1</u></b> | <b><u>-1</u></b> |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>18</b>        | <b>18</b>        |
| Skat                                   |      | <u>-4</u>        | <u>-4</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b><u>14</u></b> | <b><u>14</u></b> |
| Forslag til resultatdisponering:       |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | <u>14</u>        | <u>14</u>        |
|  |      | <b><u>14</u></b> | <b><u>14</u></b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

|   | Note | 2016       | 2015       |
|---|------|------------|------------|
| <b>Aktiver</b>                                |      |            |            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                      |      |            |            |
| Bankindestående                               |      | 150        | 138        |
| <b>Likvide beholdninger, i alt</b>            |      | <b>150</b> | <b>138</b> |
| <b>Omsætningsaktiver, i alt</b>               |      | <b>150</b> | <b>138</b> |
| <b>Aktiver, i alt</b>                         |      | <b>150</b> | <b>138</b> |
| <br>  |      |            |            |
|   |      | 2016       | 2015       |
| <b>Passiver</b>                               |      |            |            |
| <b>Egenkapital</b>                            |      |            |            |
| Anpartskapital                                |      | 90         | 90         |
| Overført resultat                             |      | 57         | 43         |
| <b>Egenkapital, i alt</b>                     |      | <b>147</b> | <b>133</b> |
| Selskabsskat                                  |      | 3          | 5          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b> |      | <b>2</b>   | <b>4</b>   |
| <b>Passiver, i alt</b>                        |      | <b>150</b> | <b>138</b> |
| <br>  |      |            |            |
| Koncernregnskab                               | 3    |            |            |
| Eventualforpligtelser                         | 4    |            |            |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

|                                       | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Anpartskapital 1. januar              | 90          | 90          |
| <b>Anpartskapital 31. december</b>    | <b>90</b>   | <b>90</b>   |
| Overført overskud 1. januar           | 43          | 30          |
| Årets overførte resultat              | 14          | 14          |
| <b>Overført resultat 31. december</b> | <b>57</b>   | <b>43</b>   |
| <b>Egenkapital 31. december</b>       | <b>147</b>  | <b>133</b>  |

I ledelsesberetningen fremgår oplysninger om selskabets ejerforhold.

## NOTER TIL REGNSKABET

### **Note 1**

#### **Anvendt regnskabspraksis**

##### **Generelt**

Årsrapporten for er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

##### **Generelt om indregning og måling**

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

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.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

##### **Omsætning**

Omsætningen omfatter kommanditistens risikobetaling til selskabet for at stille egenkapital til rådighed som komplementar.

##### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter selskabsadministration og revision.

##### **Renteindtægter og -udgifter**

Renteindtægter og -udgifter omfatter renter af bankindeståender.

##### **Skat**

Skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

## NOTER TIL REGNSKABET

### **Note 1**

#### **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Note 2**

#### **Administrationsomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover direktionen. Der er ikke betalt vederlag til direktionen.

### **Note 3**

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet. Regnskabet kan rekvireres hos Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrlæger, c/o Sampension, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

### **Note 4**

#### **Eventualforpligtelser**

Som komplementar for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab hæfter selskabet ubegrænset for eventuelle forpligtelser i ejendomsselskabet.