

KOMPLEMENTAREJENDOMSELSKABET SORTE HEST APS, CVR. NR. 32 34 06 79
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport 2017



pensionskassen
Jordbrugsakademikere & Dyr læger

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
Arsregnskab	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
	Balance 31. december	6
	Egenkapitalopgørelse	7
	Noter til regnskabet	8
	Ledelsespåtegning	11
	Intern revisions revisionspåtegning	12
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	13

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

Telefax nr.: 77 33 14 85

CVR.nr.: 32 34 06 79

Stiftet: 30.08.2013

Anpartshaver

Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyr læger, Gentofte ejer 100 % af selskabskapitalen.

Komplementar

Selskabet er komplementar for et ejendomsselskab, Sorte Hest Ejendomspartnerselskab med hjemsted i Gentofte Kommune.

Direktion

Administrerende direktør, Hasse Jørgensen
Økonomidirektør, Morten Lund Madsen
Investeringsdirektør, Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2018 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyr læger, Gentofte - CVR. nr. 30 18 60 28.

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er i 2017 på 26,0 t. kr. efter skat, mod 14,2 t. kr. året før. Resultatet før skat er 15,0 t. kr højere i forhold til 2016. Dette skyldes blandt andet lavere administrationsomkostninger som følge af ændringer i allokering af omkostninger ved overgangen fra Unipension til Sampension Administrationselskab A/S.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Forventninger til 2018

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab, hvorfor aktiviteten forventes at være uændret i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note:

t. kr.	2017	2016
Nettoomsætning	40,0	40,0
Administrationsomkostninger	-6,3	-21,0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	33,7	19,0
1 Finansielle omkostninger	-0,4	-0,7
RESULTAT FØR SKAT	33,3	18,3
Skat af årets resultat	-7,3	-4,1
ARETS RESULTAT	26,0	14,2
RESULTATDISPONERING		
Forslag til resultat disponering		
Overført til overført resultat	26,0	14,2
Disponeret, i alt	26,0	14,2

Balance 31. december

Note:

t. kr.	2017	2016
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Likvide beholdninger	183,7	150,0
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	183,7	150,0
AKTIVER, I ALT	183,7	150,0
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	90,0	90,0
Overført resultat	83,4	57,5
EGENKAPITAL, I ALT	173,4	147,5
Kort fristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat	5,3	2,5
Gæld til tilknyttede virksomheder	5,0	0,0
Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	10,3	2,5
PASSIVER, I ALT	183,7	150,0

0 Anvendt regnskabspraksis

2 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Egenkapitalopgørelse

t. kr.	Selskabs- kapit al	Overført result at	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	90,0	57,5	147,5
Overført af årets resultat	-	26,0	26,0
Egenkapital 31. december 2017	90,0	83,4	173,4

Selskabskapital	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo 1. januar	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
Selskabskapital 31. december	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
Antal anparter af 1 t.kr.	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS indgår i koncernregnskabet for Pensionskasse for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger, Gentofte, CVR-nr. 30 18 60 28.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes.

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 benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter kommanditistens risikobetaling til selskabet for at stille egenkapitalen til rådighed som komplementar.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger er opgjort i henhold til administrationsaftale med Sampension Administrationselskab A/S.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter.

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger. Årets resultat indregnes i resultatopgørelse med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Omsætningsaktiver

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter, der ikke er aftaleindskud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat

Aktuel selskabsskat måles til nominel værdi.

Noter til regnskabet

t. kr.

2017

1 Finansielle omkostninger

Konceminteme renter udgør 0 t. kr. i 2017 og 0 t. kr. i 2016.

2 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet hæfter som komplementarselskab direkte, ubegrænset og solidarisk for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. april 2018

Direktion

Hasse Jørgensen

Morten Lund Madsen

Henrik Olejasz Larsen

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS 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 den danske årsregnskabslov.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den danske årsregnskabslov.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 11. april 2018

Gert Stubkjær
Koncernrevisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 11. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687