

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

# Årsrapport

2021



**pensionskassen**  
Jordbrugsakademikere & Dyr læger

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "René Krogh Andersen". The signature is written in a cursive style.

René Krogh Andersen

## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
<b>Arsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
	Balance 31. december	6
	Egenkapitalopgørelse	7
	Noter til regnskabet	8
	Ledelsespåtegning	10
	Intern revisions revisionspåtegning	11
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Navn og adresse

Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefonnr.: 77 55 63 33  
Hjemmeside: [www.pjdpension.dk](http://www.pjdpension.dk)

CVR.nr.: 32 34 06 79  
Stiftet: 30.08.2013

### Anpartshaver

Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger ejer 100 % af selskabskapitalen.

### Komplementar

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

### Direktion

Hasse Jørgensen  
Pernille Henriette Vastrup  
Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. maj 2022 på selskabets adresse.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger, 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 i 2021 udgør 23,8 t.kr. efter skat, mod 2,9 t.kr. året før, hvilket skyldes en højere nettoomsætning.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

### Forventninger til 2022

Der forventes ikke væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter, hvorfor resultatet i 2022 forventes at ligge på niveau med indeværende år.

# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note:		2021	2020
	<b>t.kr.</b>		
	Nettoomsætning	40,0	13,1
	Administrationsomkostninger	-7,9	-7,9
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>32,1</b>	<b>5,2</b>
2	Finansielle omkostninger	-1,5	-1,5
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>30,6</b>	<b>3,7</b>
	Skat af årets resultat	-6,8	-0,8
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>23,8</b>	<b>2,9</b>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>		
	<b>Forslag til resultat disponering</b>		
	Overført til overført resultat	23,8	2,9
	<b>Disponeret, i alt</b>	<b>23,8</b>	<b>2,9</b>

## Balance 31. december

Note:

t.kr.	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavenede selskabsskat	0,3	0,4
Tilgodehavenede hos tilknyttede virksomheder	40,0	0,0
<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>40,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>212,2</b>	<b>249,5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>252,5</b>	<b>249,8</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>252,5</b>	<b>249,8</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	90,0	90,0
Overført resultat	154,7	130,9
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>244,7</b>	<b>220,9</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kort fristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	29,0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7,9	0,0
<b>Kort fristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>7,9</b>	<b>29,0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>7,9</b>	<b>29,0</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>252,5</b>	<b>249,8</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser
- 4 Medarbejderforhold

## Egenkapitalopgørelse

<u>t.kr.</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapit al</u>	<u>Overført</u> <u>result at</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	90,0	130,9	220,9
Overført af årets resultat	0,0	23,8	23,8
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>90,0</b>	<b>154,7</b>	<b>244,7</b>

<u>Selskabskapital</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo 1. januar	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>90,0</b>	<b>90,0</b>	<b>90,0</b>	<b>90,0</b>	<b>90,0</b>
Antal anparter af 1 t.kr.	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af elementer for regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet for Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

#### 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 anskaffelsespris, 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.

#### Koncerninterne transaktioner

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

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår periodens vederlag for at påtage sig hæftelsesansvar og forpligtelser.

##### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter honorar til revision mv.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger. Årets 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

##### Omsætningsaktiver

###### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

###### *Selskabsskat*

Aktuel selskabsskat måles til nominel værdi.

###### *Likvide beholdninger*

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

##### Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, skyldige skatter, samt gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 2 Finansielle omkostninger

Koncerninterne renter udgør 0 t.kr. i 2021 og -1,5 t.kr. i 2020.

### 3 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

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

### 4 Medarbejderforhold

Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2022

### Direktion



Hasse Jørgensen  
Adm. Direktør



Pernille Henriette Vastrup  
Økonomidirektør



Henrik Olejasz Larsen  
Investeringsdirektør

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til direktionen.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. 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.

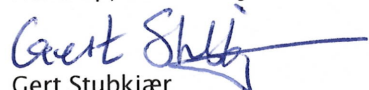
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 2. maj 2022



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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 påtegning

### 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 2. maj 2022

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687