

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

# Årsrapport

2020



**pensionskassen**  
Jordbrugsakademikere & Dyr læger

## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
<b>Årsregnskab</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 & Dyr læger ejer 100 % af selskabskapitalen.

### Komplementar

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

### Direktion

Hasse Jørgensen  
Morten Lund Madsen  
Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

#### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. maj 2021 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 i 2020 udgør 2,9 t.kr. efter skat, mod 19,2 t.kr. året før. Resultatet før skat er 27,3 t.kr. lavere i forhold til 2019, hvilket hovedsageligt skyldes en lavere nettoomsætning.

Sorte Hest Ejendomspartnerselskab blev ikke som forventet fusioneret op i moderselskabet i 2020, hvorfor aktiviteten i selskabet som forventet ikke er ophørt og selskabet opløst. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Forventninger til 2021

Der forventes ikke væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter, hvorfor resultatet i 2021 forventes at ligge på niveau med indeværende år.

# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note:

t.kr.	2020	2019
Nettoomsætning	13,1	40,0
Administrationsomkostninger	-7,9	-7,5
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>5,2</b>	<b>32,5</b>
2 Finansielle omkostninger	-1,5	-1,5
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3,7</b>	<b>31,0</b>
Skat af årets resultat	-0,8	-11,8
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2,9</b>	<b>19,2</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
<b>Forslag til resultat disponering</b>		
Overført til overført resultat	2,9	19,2
<b>Disponeret, i alt</b>	<b>2,9</b>	<b>19,2</b>

## Balance 31. december

Note:

t.kr.	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavenede selskabsskat	0,4	0,0
Tilgodehavenede hos tilknyttede virksomheder	0,0	40,0
<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>0,4</b>	<b>40,0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>249,5</b>	<b>202,5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>249,8</b>	<b>242,5</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>249,8</b>	<b>242,5</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	90,0	90,0
Overført resultat	130,9	128,0
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>220,9</b>	<b>218,0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Kort fristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0,0	7,5
Gæld til tilknyttede virksomheder	29,0	0,0
Selskabsskat	0,0	17,0
<b>Kort fristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>29,0</b>	<b>24,5</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER, I ALT</b>	<b>29,0</b>	<b>24,5</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>249,8</b>	<b>242,5</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

3 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

4 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

## Egenkapitalopgørelse

<b>t.kr.</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	90,0	128,0	218,0
Overført af årets resultat	0,0	2,9	2,9
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>90,0</b>	<b>130,9</b>	<b>220,9</b>

<b>Selskabskapital</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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.

###### *Likvide beholdninger*

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

###### *Selskabsskat*

Aktuel selskabsskat måles til nominel værdi.

### 2 Finansielle omkostninger

Koncerninterne renter udgør -1,5 t.kr. i 2020 og -1,5 t.kr. i 2019.

### 3 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

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

### 4 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. april 2021

### Direktion

Hasse Jørgensen  
Adm. Direktør

Morten Lund Madsen  
IT-direktør

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. 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 15. april 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarejendomsselskabet Sorte Hest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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 15. april 2021

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687