SORTE HEST EJENDOMSPARTNERSELSKAB, CVR. NR. 24 20 75 95
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport

2021



pensionskassen
Jordbrugsakademikere & Dyrlæger

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

Dirigent

René Krogh Andersen

SORTE HEST EJENDOMSPARTNERSELSKAB, CVR. NR. 24 20 75 95
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport

2021



pensionskassen
Jordbrugsakademikere & Dyrlæger

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
Årsregnskab	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
	Balance 31. december	6
	Egenkapitalopgørelse	8
	Noter til regnskabet	9
	Ledelsespåtegning	13
	Intern revisions revisionspåtegning	14
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	15

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Sorte Hest Ejendomspartnerselskab
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefonnr.: 77 55 63 33
Hjemmeside: www.pjdpension.dk

CVR.nr.: 24 20 75 95
Stiftet: 01.01.1992

Aktionær

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

Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen (formand)
Torbjørn Lange
Rasmus Tore Lund Jacobsen

Direktion

Torbjørn Lange

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

Sorte Hest Ejendomspartnerselskabs hovedaktivitet omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder en dansk erhvervsejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på 91 t.kr. mod et underskud på 233 t.kr. i 2020. Udviklingen i årets resultat skyldes primært, at ejendommens lejemål ikke er blevet genudlejet efter fraflytning i februar 2021. Dernæst er der foretaget nedskrivning på 6,5% svarende til 509 t.kr. Ejendommens dagsværdi pr 31.12.2021 er 7.403 t.kr.

Årets resultat er utilfredsstillende

Ejendommen er ikke længere sat til salg.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2022

Selskabet arbejder på en handlingsplan for ejendommen og grunden, så selskabets aktiv bliver mere attraktiv.

Det forventes, at selskabet i 2022 vil være underskudsgivende.

Særlige risici

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af investeringsejendommen.

Risici på ejendomsporteføljen

Selskabets ejendommene måles til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har en pensionskasse som moderselskab. Selskabet anvender DCF-metoden (Discounted Cash Flow). Dagsværdien opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommens forventede pengestrømme. Nutidsværdien beregnes ved diskontering med et individuelt afkastkrav og inflation.

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note: t.kr.	2021	2020
Nettoomsætning	956	1.685
Administrationsomkostninger	-446	-159
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**511**	**1.526**
Andre driftsindtægter og -omkostninger		
Værdiregulering på ejendom	-509	-1.702
Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	**-509**	**-1.702**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**2**	**-176**
Finansielle omkostninger	-92	-57
ÅRETS RESULTAT	**-91**	**-233**
RESULTATDISPONERING		
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	-91	-233
Disponeret, i alt	**-91**	**-233**

Balance 31. december

Note:	t.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
2	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	7.403	7.837
	Materielle anlægsaktiver, i alt	**7.403**	**7.837**
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	**7.403**	**7.837**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	27
	Andre tilgodehavender	63	155
	Tilgodehavender, i alt	**63**	**182**
	Likvide beholdninger	**10.555**	**11.199**
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	**10.617**	**11.381**
	AKTIVER, I ALT	**18.020**	**19.218**

Balance 31. december

t.kr.	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	5.000	5.000
Overført resultat	12.885	12.986
EGENKAPITAL, I ALT	**17.885**	**17.986**
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	75	0
Anden gæld	0	401
Deposita	0	832
Leverandør af varer og tjenesteydelser	61	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	**134**	**1.233**
GÆLDSFORPLIGTELSER, I ALT	**134**	**1.233**
PASSIVER, I ALT	**18.020**	**19.218**

1 **Anvendt regnskabspraksis**

3 **Nærtstående parter og ejerforhold**

4 **Medarbejderforhold**

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.000	12.986	17.986
Regulering til primo	0	-10	-10
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	**5.000**	**12.976**	**17.976**
Årets overførte resultat	0	-91	-91
Egenkapital 31. december 2021	**5.000**	**12.885**	**17.885**

Selskabskapital	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Saldo 1. januar	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Selskabskapital 31. december	**5.000**	**5.000**	**5.000**	**5.000**	**5.000**

Selskabskapital består af 5.000 aktier á nominelt 1.000 kr.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget en korrektion til egenkapitalen primo, som skyldes en korrektion af skyldige omkostninger på 10 t.kr.

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. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen, indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har en pensionskasse som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af ejendommens forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, som indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, administration mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med at investeringsejendommen måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Partnerselskabet er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattemæssige resultat medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten hos kapitalejeren.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til en beregnet dagsværdi i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (discounted cash flow) på grundlag af ejendommens forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Ved køb og salg af ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangen ved aftalens indgåelse.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Noter til regnskabet

Likvide beholdninger

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

Kortfristede gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer og modtagne deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld 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.

Noter til regnskabet

t.kr.	2021

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1. januar	16.000
Nyanskaffelser og forbedringer i året	76
Anskaffelsessum pr. 31. december	16.076
Værdireguleringer pr. 1. januar	-8.164
Årets værdireguleringer	-509
Værdiregulering pr. 31. december	-8.673
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**7.403**

Afkastprocent benyttet ved fastsættelsen af ejendommes markedsværdi:

	Erhvervs-ejendomme
Fordeling af dagsværdien på ejendomstyper i t. kr.	7.403
Afkastprocentsats	13,42%
Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav + 1 %	-15%
Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav - 1 %	20%

3 Nærstående parter og ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskasse for Jordbrugsakademikere & Dyrlæger, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup, som har bestemmende indflydelse.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ovennævnte pensionskasse, hvorfra koncernregnskabet kan rekvireres.

4 Medarbejderforhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab.

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

Torbjørn Lange

Direktør

Bestyrelsen

Martin Rauhe Pedersen
(formand)

Torbjørn Lange

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab 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 bestyrelsen.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Sorte Hest Ejendomspartnerselskab 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 Sorte Hest Ejendomspartnerselskab

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 Sorte Hest Ejendomspartnerselskab 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 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 2. maj 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687