

# **Carl RE P/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37608475

## **Årsrapport for 2017**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2018

---

Inge Leth  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	13

## **Carl RE P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

Carl RE P/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
37608475  
1. januar - 31. december  
Frederiksberg

CVR-nr.  
Regnskabsår  
Hjemstedskommune

**Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen, Formand  
Mikkel Svenstrup  
Mads Janus Stougaard

**Direktion**

John Musaeus Hydeskov, Direktør

**Revisor**

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmut's Vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30700228

## **Carl RE P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Carl RE P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

#### **Direktion**

John Musaeus Hydeskov  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Carl RE P/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Carl RE P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2017 - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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 fejlinformation, 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 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.

### **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 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.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

### **ERNST & YOUNG**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mnenr16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mnenr34495

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 36.442 t. kr. mod et overskud i 2016 på 14.938 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 17,3%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen af ejendomsselskabernes ejendomme har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendomsselskabernes ejendomme til dagsværdi. Ejendommene i ejendomsselskaberne er værdiansat efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

### Risiko

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Resultatet forventes at ligge på et stabilt niveau.

**Carl RE P/S****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	12.04.- 31.12.2016 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-127.785	-43.750
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-127.785</b>	<b>-43.750</b>
Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder		36.569.475	14.982.301
Finansielle indtægter	2	33.434	16.717
Finansielle omkostninger	3	-33.153	-17.372
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.441.971</b>	<b>14.937.896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36.441.971</b>	<b>14.937.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.441.971	14.937.896
<b>Resultatdisponering</b>		<b>36.441.971</b>	<b>14.937.896</b>



**Carl RE P/S****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Andre kapitalandele	4, 5	228.403.123	191.833.649
Andre tilgodehavender		<u>1.114.463</u>	<u>1.114.463</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>229.517.586</u></b>	<b><u>192.948.112</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>229.517.586</u></b>	<b><u>192.948.112</u></b>
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		127.430	0
Andre tilgodehavender		<u>89.142</u>	<u>16.717</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>216.572</u></b>	<b><u>16.717</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>209.884</u></b>	<b><u>513.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>426.456</u></b>	<b><u>529.959</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>229.944.042</u></b>	<b><u>193.478.071</u></b>

**Carl RE P/S****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		218.852.196	182.410.225
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>228.852.196</u></b>	<b><u>192.410.225</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	1.009.454	1.009.454
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.009.454</u></b>	<b><u>1.009.454</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	51.250	22.938
Anden gæld		16.500	20.812
Periodeafgrænsningsposter		14.642	14.642
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>82.392</u></b>	<b><u>58.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.091.846</u></b>	<b><u>1.067.846</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>229.944.042</u></b>	<b><u>193.478.071</u></b>
Eventualforpligtelser	8		

## **Carl RE P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Carl RE P/S for perioden 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflægelse.

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL §110.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Værdireguleringer af andre kapitalandele indregnes i resultatopgørelsen.

**Carl RE P/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Noter**

**1. Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

**2. Finansielle indtægter**

	<b>2017</b>	<b>12.04.- 31.12.2016</b>
Andre finansielle indtægter	33.434	16.717
	<b>33.434</b>	<b>16.717</b>

**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	33.153	17.372
	<b>33.153</b>	<b>17.372</b>

**4. Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder**

*Andre virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Ejendomspartnerselskabet Haralsborg	København	17,00	229.237.356	31.978.617
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej	Frederiksberg	17,00	193.369.238	22.015.801
Ejendomspartnerselskabet Munken	Frederiksberg	17,00	139.972.392	18.053.951
Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse	København	17,00	134.712.185	28.824.736
P/S Høghsminde Parkbebyggelse	Gentofte	17,00	174.321.102	31.241.031
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Frederiksberg	17,00	471.935.512	72.935.257
			<b>1.343.547.785</b>	<b>205.049.393</b>

**5. Andre kapitalandele**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kostpris primo	176.851.348	0
Tilgang i årets løb	0	176.851.348
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>176.851.348</b>	<b>176.851.348</b>
Opskrivninger primo	14.982.301	0
Årets opskrivninger	36.569.475	14.982.301
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>51.551.776</b>	<b>14.982.301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>228.403.124</b>	<b>191.833.649</b>

## Carl RE P/S

### Noter

#### 6. Nærtstående parter

	2017	2016
Carl RE Holding P/S, gæld	-1.009.454	-1.009.454
Carl RE Komplementar ApS, gæld	-51.250	-22.938
Carl RE Holding P/S, tilgodehavende	106.805	0
Carl RE Komplementar ApS, tilgodehavende	20.625	0

#### Renter vedrørende ovenstående

Carl RE Holding P/S, gæld	-30.284	-14.642
Carl RE Komplementar ApS, gæld	0	0
Carl RE Holding P/S, tilgodehavende	0	0
Carl RE Komplementar ApS, tilgodehavende	0	0

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Carl RE Holding P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som er ejet af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse.

#### 7. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000.000	182.410.225	192.410.225
Årets resultat	0	36.441.971	36.441.971
	<b>10.000.000</b>	<b>218.852.196</b>	<b>228.852.196</b>

#### 8. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i 5 af ejendommene, i de ejendomsselskaber der delvist er ejet af Carl Re P/S, fri proces til en retssag mod ejendomsselskaberne, og lejerne har herefter i september 2017 stævnet et af selskaberne, Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg. Retssagen vedrører anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Lejerne i de 4 øvrige selskaber har ligeledes i januar 2018 stævnet de øvrige ejendomsselskaber. (Lejerne i Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse har ikke søgt om fri proces).

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke grundlag for, at ejendommene skal tilbydes lejerne på andelsbasis.