

# **Carl RE P/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37608475

## **Årsrapport for 2018**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2019

---

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

<b>Virksomheden</b>	Carl RE P/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	37608475
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	John Musaeus Hydeskov, Direktør
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## **Carl RE P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

### **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 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 21. februar 2019

### **ERNST & YOUNG**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 32.699.646, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 262.637.101, og en egenkapital på kr. 261.551.842.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Andre eksterne omkostninger	1	-62.872	-127.785
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-62.872</b>	<b>-127.785</b>
Indtægter af andre kapitalandele	2, 3	32.759.368	36.569.475
Finansielle indtægter		33.434	33.434
Finansielle omkostninger	4	-30.284	-33.153
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.699.646</b>	<b>36.441.971</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32.699.646</b>	<b>36.441.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.699.646	36.441.971
<b>Resultatdisponering</b>		<b>32.699.646</b>	<b>36.441.971</b>



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

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	210.795	166.420
Andre værdipapirer og kapitalandele	2, 3	261.162.492	228.403.123
Andre tilgodehavender		1.114.463	1.114.463
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>262.487.750</u></b>	<b><u>229.684.006</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>262.487.750</u></b>	<b><u>229.684.006</u></b>
Andre tilgodehavender		83.585	50.152
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>83.585</u></b>	<b><u>50.152</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>65.766</u></b>	<b><u>209.884</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>149.351</u></b>	<b><u>260.036</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>262.637.101</u></b>	<b><u>229.944.042</u></b>

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

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		251.551.842	218.852.196
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>261.551.842</u></b>	<b><u>228.852.196</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	1.035.834	1.060.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.035.834</u></b>	<b><u>1.060.704</u></b>
Anden gæld		49.425	31.142
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>49.425</u></b>	<b><u>31.142</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.085.259</u></b>	<b><u>1.091.846</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>262.637.101</u></b>	<b><u>229.944.042</u></b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Carl RE P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Indtægter af andre kapitalandele**

Indtægt fra andre kapitalandele indregnes efter skat som primær indtægt.

### **Finansielle poster**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

**Carl RE P/S**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat**

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

**Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**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. Andre værdipapirer og kapitalandele**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris primo	176.851.348	176.851.348
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>176.851.348</b>	<b>176.851.348</b>
Opskrivninger primo	51.551.776	14.982.301
Årets opskrivninger	32.759.368	36.569.475
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>84.311.144</b>	<b>51.551.776</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>261.162.492</b>	<b>228.403.124</b>

**3. 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 Haraldsborg	København	17,00	260.833.379	31.596.023
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej	Frederiksberg	17,00	223.343.391	29.974.153
Ejendomspartnerselskabet Munken	Frederiksberg	17,00	158.827.538	18.855.146
Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse	København	17,00	168.429.501	33.717.317
P/S Høgshminde Parkbebyggelse	Gentofte	17,00	176.747.893	2.426.791
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Frederiksberg	17,00	548.068.249	76.132.737
			<b>1.536.249.951</b>	<b>192.702.167</b>

**4. Finansielle omkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-30.284	-30.284
Renteomkostninger, kreditinstitutter	0	-2.869
	<b>-30.284</b>	<b>-33.153</b>

## Carl RE P/S

### Noter

#### 5. Nærtstående parter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Carl RE Holding P/S, gæld	-1.009.454	-1.009.454
Carl RE Komplementar ApS, gæld	-26.380	-51.250
Carl RE Holding P/S, tilgodehavende	210.795	145.795
Carl RE Komplementar ApS, tilgodehavende	0	20.625
	<b>-825.039</b>	<b>-894.284</b>

#### Renter vedrørende ovenstående

Carl RE Holding P/S, gæld	-30.284	-30.284
Carl RE Komplementar ApS, gæld	0	0
Carl RE Holding P/S, tilgodehavende	0	0
Carl RE Komplementar ApS, tilgodehavende	0	0
	<b>-30.284</b>	<b>-30.284</b>

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.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### 6. Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	10.000.000	218.852.196	228.852.196
Årets resultat	0	32.699.646	32.699.646
Egenkapital ultimo	<b>10.000.000</b>	<b>251.551.842</b>	<b>261.551.842</b>

#### 7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

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. 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. De af lejerne anlagte søgsmål behandles af Østre Landsret i foråret 2019. (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.