

Carl RE P/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37608475

Årsrapport for 2019

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2020

Inge Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	12

Carl RE P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	John Musaeus Hydeskov, Direktør
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Carl RE P/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 20. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 9.847.898, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 272.546.772, og en egenkapital på kr. 271.399.740.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen skønsomt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Carl RE P/S

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger	2	-57.285	-62.872
Bruttoresultat		-57.285	-62.872
Indtægter af andre kapitalandele	3, 4	9.902.869	32.759.368
Finansielle indtægter	5	33.434	33.434
Finansielle omkostninger	6	-31.120	-30.284
Resultat før skat		9.847.898	32.699.646
Årets resultat		9.847.898	32.699.646
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.847.898	32.699.646
Resultatdisponering		9.847.898	32.699.646

Carl RE P/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	230.795	210.795
Andre værdipapirer og kapitalandele	3, 4	271.065.361	261.162.492
Andre tilgodehavender		1.114.463	1.114.463
Finansielle anlægsaktiver		<u>272.410.619</u>	<u>262.487.750</u>
Anlægsaktiver		<u>272.410.619</u>	<u>262.487.750</u>
Andre tilgodehavender		117.019	83.585
Tilgodehavender		<u>117.019</u>	<u>83.585</u>
Likvide beholdninger		<u>19.134</u>	<u>65.766</u>
Omsætningsaktiver		<u>136.153</u>	<u>149.351</u>
Aktiver		<u>272.546.772</u>	<u>262.637.101</u>

Carl RE P/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		261.399.740	251.551.842
Egenkapital	8	<u>271.399.740</u>	<u>261.551.842</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	1.048.454	1.035.834
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.048.454</u>	<u>1.035.834</u>
Anden gæld		98.578	49.425
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>98.578</u>	<u>49.425</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.147.032</u>	<u>1.085.259</u>
Passiver		<u>272.546.772</u>	<u>262.637.101</u>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

Carl RE P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Carl RE P/S for 2019 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 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Noter

1. Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen skønsomt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

2. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

	2019	2018
Kostpris primo	176.851.348	176.851.348
Kostpris ultimo	176.851.348	176.851.348
Opskrivninger primo	84.311.144	51.551.776
Årets opskrivninger	9.902.869	32.759.368
Opskrivninger ultimo	94.214.013	84.311.144
Regnskabsmæssig værdi ultimo	271.065.361	261.162.492

4. Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg	København	17,00	282.231.294	21.397.915
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej	Frederiksberg	17,00	223.064.584	-278.808
Ejendomspartnerselskabet Munken	Frederiksberg	17,00	163.001.190	4.173.653
Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse	København	17,00	194.470.638	26.041.137
P/S Høgsminde Parkbebyggelse	Gentofte	17,00	175.625.673	-1.122.220
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Frederiksberg	17,00	556.108.742	8.040.493
			1.594.502.121	58.252.170

5. Finansielle indtægter

	2019	2018
Andre renteindtægter	33.434	33.434
	33.434	33.434

6. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-30.284	-30.284
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-836	0
	-31.120	-30.284

Carl RE P/S

Noter

7. Nærtstående parter

	2019	2018
Carl RE Holding P/S, gæld	-1.009.454	-1.009.454
Carl RE Komplementar ApS, garantiprovision	-39.000	-20.000
Carl RE Holding P/S, tilgodehavende	230.795	210.795
Carl RE Komplementar ApS, gæld	0	-6.380
	-817.659	-825.039

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

Carl RE Holding P/S, gæld	-30.284	-30.284
	-30.284	-30.284

Carl RE Komplementar ApS er komplementar i selskabet.

Selskabet er 100% ejet af Carl Re Holding P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000.000	251.551.842	261.551.842
Årets resultat	0	9.847.898	9.847.898
Egenkapital ultimo	10.000.000	261.399.740	271.399.740

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 10.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: 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 blev behandlet af Østre Landsret i foråret 2019, hvor Landsretten har frifundet de sagsøgte ejendomsselskaber. Sagsøgerne ankede til Højesteret. Der falder dom i Højesteret primo april 2020. (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.