Carl RE P/S

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37608475

Årsrapport for 2024

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2025

_____
Bo Bendtsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Carl RE P/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	37608475
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Jasper Riis Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Søren Grusgaard, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Carl RE P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Direktion

Søren Grusgaard
Direktør

Bestyrelse

Jasper Riis Formand	Nina Simone Valeska Grunow-Jensen	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 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse 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 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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". 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.

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.

* 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2025

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Houmann
Statsautoriseret revisor
mne46265

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem kapitalandele i ejendomsselskaber. Ejendomsselskaberne forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 10.154.271, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 304.635.981, og en egenkapital på kr. 296.346.182.

Årets resultat er påvirket af ejendommenes regulering til dagsværdi i kapitalandele i andre virksomheder.

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-64.466	-53.410
Bruttoresultat		**-64.466**	**-53.410**
Indtægter af andre kapitalandele	2, 3	10.204.567	-28.318.820
Øvrige finansielle indtægter	4	260.090	143.468
Andre finansielle omkostninger	5	-245.920	-138.517
Resultat før skat		**10.154.271**	**-28.367.279**
Årets resultat		**10.154.271**	**-28.367.279**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.154.271	-28.367.279
Resultatdisponering		**10.154.271**	**-28.367.279**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	2, 3	296.262.092	286.057.525
Andre tilgodehavender		7.744.463	4.514.463
Finansielle anlægsaktiver		**304.006.555**	**290.571.988**
Anlægsaktiver		**304.006.555**	**290.571.988**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	11.676	76.766
Andre tilgodehavender		617.750	358.987
Tilgodehavender		**629.426**	**435.753**
Omsætningsaktiver		**629.426**	**435.753**
Aktiver		**304.635.981**	**291.007.741**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		286.346.182	276.191.910
Egenkapital		**296.346.182**	**286.191.910**
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.715.354	4.492.454
Anden gæld		574.445	323.377
Kortfristede gældsforpligtelser		**8.289.799**	**4.815.831**
Gældsforpligtelser		**8.289.799**	**4.815.831**
Passiver		**304.635.981**	**291.007.741**
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Carl RE P/S for 2024 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 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
Øvrige finansielle indtægter og andre finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle indtægter og andre finansielle omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdireguleringer af andre kapitaldele indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.
Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat
Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnsakbet ikke aktuel eller udskudt skat.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	276.191.911	286.191.911
Årets resultat	0	10.154.271	10.154.271
Egenkapital 31. december 2024	**10.000.000**	**286.346.182**	**296.346.182**

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

	2024	2023
Kostpris primo	176.851.348	176.851.348
Kostpris ultimo	**176.851.348**	**176.851.348**
Opskrivninger primo	109.206.177	137.524.997
Årets opskrivninger	10.204.567	-28.318.820
Opskrivninger ultimo	**119.410.744**	**109.206.177**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**296.262.092**	**286.057.525**

Selskabet har kapitalandele i virksomheder der måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.
Selskaberne ejer 6 ejendomme beliggende på Frederiksberg, Hellerup og København S.
Ejendommene er fordelt på 702 boliglejemål, 56 erhvervslejemål og 162 øvrige lejemål.
Ejendommene er i gennemsnit 95,80% udlejet.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.
Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen med en budgetperiode på 20 år.
Der er ikke ved værdiansættelsen af den enkelte ejendom indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 3-6 måneders leje ved genudlejning.

Det anvendte gennemsnitlige afkastkrav ultimo 2024 udgør 2,02% - 3,18% mod 3,65% - 4,04% ultimo 2023.
Den anvendte gennemsnitlige leje pr. m² for bolig udgør 855 kr. - 1.429 kr. og for erhverv 731 kr. - 3.203 kr.
Den gennemsnitlige værdi ultimo 2024 udgør 24.740 kr. pr. kvm. mod 24.852 kr. pr. kvm. ultimo 2023.

3. Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg	København	17,00	293.309.874	5.397.783
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej	Frederiksberg	17,00	259.357.348	11.574.498
Ejendomspartnerselskabet Munken	Frederiksberg	17,00	177.984.795	11.065.572
Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse	København	17,00	222.661.179	4.674.435
P/S Høghsminde Parkbebyggelse	Gentofte	17,00	179.138.202	5.756.324
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Frederiksberg	17,00	610.266.792	21.558.256
			1.742.718.190	**60.026.868**

Noter

4. Øvrige finansielle indtægter

	2024	2023
Renteindtægter, bank	1.328	1.801
Renteindtægter, andet	258.762	141.667
	260.090	**143.468**

5. Andre finansielle omkostninger

Renteudgifter, andet	245.920	138.517
	245.920	**138.517**

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Carl RE P/S konti i cash pool-ordninger som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder udgør pr. 31 december 2024 et indestående på 11.676 kr. mod 78.766 kr. pr. 31 december 2023.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen
Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen
Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Noter

8. Nærtstående parter

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.