

Carl RE Holding P/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37607541

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 Holding P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Carl RE Holding P/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
37607541
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
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

Carl RE Holding P/S

Ledespåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carl RE Holding 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

Carl RE Holding P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab til Carl RE P/S der besidder kapitalandele i ejendomsselskaber.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 36.322 t.kr. mod et overskud i 2016 på 14.902 t.kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 17,3%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af værdireguleringern af ejendomsselskabets 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 Holding P/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	12.04. - 31.12.2016 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-119.536	-35.875
Bruttoresultat		-119.536	-35.875
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.441.971	14.937.896
Finansielle indtægter	2	30.284	14.642
Finansielle omkostninger	2	-30.417	-14.642
Resultat før skat		36.322.302	14.902.021
Årets resultat		36.322.302	14.902.021
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.441.971	14.937.896
Overført resultat		-119.669	-35.875
Resultatdisponering		36.322.302	14.902.021

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	228.852.196	192.410.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.009.454</u>	<u>1.009.454</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>229.861.650</u>	<u>193.419.679</u>
Anlægsaktiver		<u>229.861.650</u>	<u>193.419.679</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	<u>70.550</u>	<u>14.642</u>
Tilgodehavender		<u>70.550</u>	<u>14.642</u>
Likvide beholdninger		<u>29.501</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>100.051</u>	<u>14.642</u>
Aktiver		<u>229.961.701</u>	<u>193.434.321</u>

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	51.379.867	14.937.896
Overført resultat		167.316.785	167.436.454
Egenkapital	7	228.696.652	192.374.350
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	1.009.454	1.009.454
Langfristede gældsforpligtelser		1.009.454	1.009.454
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	163.055	22.938
Anden gæld		47.615	12.937
Periodeafgrænsningsposter		44.925	14.642
Kortfristede gældsforpligtelser		255.595	50.517
Gældsforpligtelser		1.265.049	1.059.971
Passiver		229.961.701	193.434.321
Eventualforpligtelser	8		

Carl RE Holding P/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

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

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 til administration.

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Carl RE Holding P/S

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Carl RE Holding P/S

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 poster netto

	2017	12.04. - 31.12.2016
Renteindtægter	30.284	14.642
Renteudgifter	-30.417	-14.642
	-133	0

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017	2016
Kostpris primo	177.472.329	0
Tilgang i årets løb	0	177.472.329
Kostpris ultimo	177.472.329	177.472.329
Opskrivninger primo	14.937.896	0
Periodens resultat	36.441.971	14.937.896
Opskrivninger ultimo	51.379.867	14.937.896
Regnskabsmæssig værdi ultimo	228.852.196	192.410.225

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Carl RE P/S	Frederiksberg	100,00	228.852.196	36.441.971
			228.852.196	36.441.971

Carl RE Holding P/S

Noter

5. Nærtstående parter

	2017	2016
Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, gæld	-1.009.454	-1.009.454
Carl RE P/S, gæld	-106.805	0
Carl RE Holding Komplementar ApS, gæld	-56.250	-22.938
Carl RE P/S, pantebrev	1.009.454	1.009.454
Carl RE P/S, tilgodehavende	44.925	14.642
Carl RE Holding Komplementar ApS, tilgodehavende	25.625	0

Renter vedrørende ovenstående

Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, gæld	-30.284	-14.642
Carl RE P/S, gæld	0	0
Carl RE Holding Komplementar ApS, gæld	0	0
Carl RE P/S, pantebrev	30.284	14.642
Carl RE P/S, tilgodehavende	0	0
Carl RE Holding Komplementar ApS, tilgodehavende	0	0

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

6. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Saldo primo	14.937.896	
Periodens tilgang	36.441.971	14.937.896
Saldo ultimo	51.379.867	14.937.896

7. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskrivning	I alt
Egenkapital primo	10.000.000	167.436.454	14.937.896	192.374.350
Årets resultat	0	-119.669	36.441.971	36.322.302
	10.000.000	167.316.785	51.379.867	228.696.652

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.