

Carl RE Holding P/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37607541

Årsrapport for perioden 12. april - 31. december 2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

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

CVR-nr.

37607541

Regnskabsår

12. april 2016 - 31. december 2016

Hjemstedskommune

Frederiksberg

Bestyrelse

Torben Visholm, Formand
Søren Kolbye Sørensen
Mads Janus Stougaard

Direktion

Michael Flycht, Direktør

Revisor

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

Carl RE Holding P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 12. april 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 12. april 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2017

Direktion

Michael Flycht
Direktør

Bestyrelse

Torben Visholm
Formand

Søren Kolbye Sørensen

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 12. april 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 12. april 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusionen

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 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. 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.

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 konklusion 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 bl.a. 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 31. maj 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

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

Periodens resultat for 2016 blev et overskud på 14.902 t. kr. Periodens forrentning af egenkapitalen udgør 8,0%.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Periodens resultat er påvirket af værdireguleringen 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

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i 5 af ejendommene, i de ejendomsselskaber, som selskabets datterselskab har kapitalandele i, fri proces til en retssag mod ejendomsselskaberne. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage de berørte ejendomme på andelsbasis.

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

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering af de underliggende investeringsejendomme forventes at ligge på et stabilt og positivt niveau.

Carl RE Holding P/S

Resultatopgørelse

	Note	12.04 - 31.12. 2016 kr.
Andre eksterne omkostninger		-35.875
Bruttoresultat		-35.875
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.937.896
Finansielle indtægter	1	14.642
Finansielle omkostninger	2	-14.642
Resultat før skat		14.902.021
Periodens resultat		14.902.021
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.937.896
Overført resultat		-35.875
Resultatdesponering		14.902.021

Carl RE Holding P/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Aktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	192.410.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.009.454</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>193.419.679</u>
Anlægsaktiver		<u>193.419.679</u>
Andre tilgodehavender		<u>14.642</u>
Tilgodehavender		<u>14.642</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.642</u>
Aktiver		<u>193.434.321</u>

Carl RE Holding P/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5	14.937.896
Overført resultat		167.436.454
Egenkapital	6	192.374.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.009.454
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.009.454
Anden gæld	8	35.875
Periodeafgrænsningsposter		14.642
Kortfristede gældsforpligtelser		50.517
Gældsforpligtelser		1.059.971
Passiver		193.434.321
Eventualforpligtelser	9	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10	

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Carl RE Holding P/S for perioden 12. april - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL §110.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

Resultatopgørelsen

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Balancen

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Carl RE Holding P/S

Noter

12.04 - 31.12.
2016

1. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	14.642
	14.642

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	-14.642
	-14.642

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016
Tilgang i årets løb	177.472.329
Kostpris ultimo	177.472.329
Periodens resultat	14.937.896
Opskrivninger ultimo	14.937.896
Regnskabsmæssig værdi ultimo	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	192.410.225	14.937.896
			192.410.225	14.937.896

5. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

	2016
Periodens tilgang	14.937.896
Saldo ultimo	14.937.896

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskrivning	I alt
Kapitalindskud ved stiftelse	10.000.000	0	0	10.000.000
Overkurs	0	167.472.329	0	167.472.329
Periodens resultat	0	-35.875	14.937.896	14.902.021
	10.000.000	167.436.454	14.937.896	192.374.350

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.009.454	0	0
	1.009.454	0	0

Noter

12.04 - 31.12.
2016

8. Anden gæld

Diverse skyldige omkostninger

2016
35.875
<hr/> 35.875 <hr/>

9. Eventualforpligtelser

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i 5 af ejendommene, i de ejendomsselskaber som selskabets datterselskab har kapitalandele i, fri proces til en retssag mod ejendomsselskaberne. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage de berørte ejendomme på andelsbasis.

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

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.