

Carl RE P/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37608475

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 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Carl RE P/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
37608475
12. april 2016 - 31. december 2016
Frederiksberg

CVR-nr.
Regnskabsår
Hjemstedskommune

Bestyrelse

Torben Visholm, Formand
Søren Kolbye Sørensen
Mads Janus Stougaard

Direktion

Michael Flycht, Direktør

Revisor

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

Carl RE P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 12. april 2016 - 31. december 2016 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 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 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carl RE P/S for perioden 12. april 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- > 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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat for 2016 blev et overskud på 14.938 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 selskabet 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 P/S

Resultatopgørelse

	Note	12.04. - 31.12. 2016 kr.
Andre eksterne omkostninger		-43.750
Bruttoresultat		-43.750
Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder		14.982.301
Finansielle indtægter	1	16.717
Finansielle omkostninger	2	-17.372
Resultat før skat		14.937.896
Periodens resultat		14.937.896
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		14.937.896
Resultatdesponering		14.937.896

Carl RE P/S**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.
Aktiver		
Andre kapitalandele	3, 4	191.833.649
Andre tilgodehavender		<u>1.114.463</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>192.948.112</u>
Anlægsaktiver		<u>192.948.112</u>
Andre tilgodehavender		<u>16.717</u>
Tilgodehavender		<u>16.717</u>
Likvide beholdninger		<u>513.242</u>
Omsætningsaktiver		<u>529.959</u>
Aktiver		<u>193.478.071</u>

Carl RE P/S**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		10.000.000
Overført resultat		<u>182.410.225</u>
Egenkapital	5	<u>192.410.225</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.009.454</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.009.454</u>
Anden gæld		43.750
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.642</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.392</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.067.846</u>
Passiver		<u>193.478.071</u>
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

Carl RE P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Andre kapitalandele

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

Carl RE P/S

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien 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.

Noter

12.04. - 31.12.
2016**1. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	16.717
	16.717

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	-17.372
	-17.372

3. Andre kapitalandele

Tilgang i årets løb	176.851.348
Kostpris ultimo	176.851.348

Årets opskrivninger	14.982.301
Opskrivninger ultimo	14.982.301

Regnskabsmæssig værdi ultimo	191.833.649
-------------------------------------	--------------------

4. Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder*Andre virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomspartnerselskabet Haralsborg	København	17,00	197.258.739	24.307.538
Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej	Frederiksberg	17,00	171.353.437	20.417.152
Ejendomspartnerselskabet Munken	Frederiksberg	17,00	120.124.830	7.618.286
Ejendomspartnerselskabet Søborg Huse	København	17,00	105.887.449	8.909.260
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Frederiksberg	17,00	390.728.703	11.552.012
P/S Høgshsminde Parkbebyggelse	Gentofte	17,00	143.080.071	20.852.809
			1.128.433.229	93.657.057

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	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	14.937.896	0	14.937.896
	10.000.000	182.410.225	0	192.410.225

Noter

12.04. - 31.12.
2016**6. 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

7. Eventualforpligtelser

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i 5 af ejendommene, i de ejendomsselskaber som selskabet 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.