

Carl B ApS

c/o Fitness & Healthcare Group A/S
Industriparken 25
2750 Ballerup

CVR-nr. 35 82 90 91

Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2017

Bjørn Barsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Carl B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 9. maj 2017

Direktion

Bjørn Barsø

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Carl B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carl B ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 7 om usikkerhed ved indregning og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 9. maj 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl B ApS
c/o Fitness & Healthcare Group A/S
Industriparken 25
2750 Ballerup

CVR-nr.: 35 82 90 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 10. april 2014
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemsted: Ballerup

Direktion

Bjørn Barsø

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af ejendomme samt at eje kapitalandele i andre virksomheder, herunder i form af forskellige investeringer samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Ved vurderingen af dagsværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2016 er indgået mæglervurdering tidligere år.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 50.223, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 205.075.

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift eventuelt kombineret med yderligere kapitalindskud. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvilket medfører, at ledelsen anser årsrapporten for aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl B ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Der er vedtaget en række ændringer i årsregnskabsloven for regnskabsår med start efter 1. januar 2016.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som konsekvens heraf ændret for måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom, der nu måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|-------------|------------------------------|---------------------------|
| Bruttotab | | -27.332 | -140 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>0</u> | <u>-71</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -27.332 | -211 |
| Finansielle indtægter | | 1.109 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-38.165</u> | <u>-35</u> |
| Resultat før skat | | -64.388 | -246 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>14.165</u> | <u>41</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-50.223</u></u> | <u><u>-205</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-50.223</u> | <u>-205</u> |
| | | <u><u>-50.223</u></u> | <u><u>-205</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------|------------------|--------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 1.630.000 | 1.630 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.630.000 | 1.630 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.630.000 | 1.630 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 56.707 | 41 |
| Andre tilgodehavender | | 4.694 | 1 |
| Udskudt skatteaktiv | | 4.699 | 5 |
| Tilgodehavender | | 66.100 | 47 |
| Likvide beholdninger | | 2.079 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 68.179 | 47 |
| Aktiver i alt | | 1.698.179 | 1.677 |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | -255.075 | -204 |
| Egenkapital | 5 | <u>-205.075</u> | <u>-154</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 897.141 | 944 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>897.141</u> | <u>944</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 46.500 | 47 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 915.861 | 814 |
| Anden gæld | | 43.752 | 26 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.006.113</u> | <u>887</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.903.254</u> | <u>1.831</u> |
| Passiver i alt | | <u>1.698.179</u> | <u>1.677</u> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 7 | | |
| Eventualposter m.v. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift kombineret med yderligere kapitalindsud. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvilket medfører at ledelsen anser årsrapporten for aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----------------------|------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 27.345 | 25 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>10.820</u> | <u>10</u> |
| | <u>38.165</u> | <u>35</u> |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Årets aktuelle skat | -14.409 | -41 |
| Regulering af udskudt skat | <u>244</u> | <u>0</u> |
| | <u>-14.165</u> | <u>-41</u> |

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | <u>1.700.000</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>1.700.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | <u>-70.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>-70.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>1.630.000</u> |

Noter

5 Egenkapital

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 50.000 | -204.852 | -154.852 |
| Årets resultat | 0 | -50.223 | -50.223 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>50.000</u> | <u>-255.075</u> | <u>-205.075</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld 1. januar 2016</u> | <u>Gæld 31. december 2016</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>991.366</u> | <u>943.641</u> | <u>46.500</u> | <u>668.000</u> |
| | <u>991.366</u> | <u>943.641</u> | <u>46.500</u> | <u>668.000</u> |

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til en af ledelsen skønnet værdi. Ved vurderingen af investeringsejendommen pr. 31. december 2016 er indgået mægler vurdering tidl. år.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

8 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 944, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.630.