

## **Carl B ApS**

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

CVR-nr. 35 82 90 91

**Årsrapport for 2019**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juli 2020

---

Bjørn Barsø  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 2. juli 2020

**Direktion**

Bjørn Barsø

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Carl B ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carl B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering** **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven ikke fået registreret momspligten korrekt, og dermed fejlagtigt ikke indberettet momsangivelser rettidigt til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Ledelsen har berettiget fejlen efter statusdagen.

Hellerup, den 2. juli 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## 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 2019

Stiftet: 10. april 2014

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Ballerup

### Direktion

Bjørn Barsø

### Revision

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
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**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i fremtidig fuld udlejning af ejendommen, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på lignende ejendomme. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 4.228, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 628.592.

### ***Finansiering***

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.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl B ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 investeringsejendomme 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 gældsmetode 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>90.207</b>	<b>-11</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-95.627</u>	<u>-56</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.420</b>	<b>-67</b>
Skat af årets resultat	5	<u>1.192</u>	<u>15</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.228</u></b>	<b><u>-52</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-4.228</u>	<u>-52</u>
		<b><u>-4.228</u></b>	<b><u>-52</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>2.595.000</u>	<u>2.595</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.595.000</b></u>	<u><b>2.595</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.595.000</b></u>	<u><b>2.595</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.341	55
Udskudt skatteaktiv		50.130	49
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.008</u>	<u>19</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>174.479</b></u>	<u><b>123</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>174.479</b></u>	<u><b>123</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.769.479</b></u></u>	<u><u><b>2.718</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-678.592	-674
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-628.592</b>	<b>-624</b>
Banker		416.336	464
Gæld til realkreditinstitutter		1.299.002	1.390
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.715.338</b>	<b>1.854</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	129.389	128
Banker		2.959	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.699	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.427.850	1.298
Anden gæld		78.836	26
Deposita		18.000	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.682.733</b>	<b>1.488</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.398.071</b>	<b>3.342</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.769.479</b>	<b>2.718</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## 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.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i fremtidig fuld udlejning af ejendommen, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på lignende ejendomme. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.444	0
Andre finansielle omkostninger	<u>42.183</u>	<u>56</u>
	<u><b>95.627</b></u>	<u><b>56</b></u>

### 5 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-1.192	2
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-17</u>
	<u><b>-1.192</b></u>	<u><b>-15</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	2.595.000
Kostpris 31. december 2019	2.595.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.595.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiansættelsen af selskabets erhvervsjendommen er opgjort ud fra det forventede bruttoafkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommens værdi er behæftet med usikkerhed. Som afkastprocent er anvendt 7,9 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + t.kr. 362 og - t.kr. 303.

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-674.364	-624.364
Årets resultat	0	-4.228	-4.228
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-678.592</b>	<b>-628.592</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	513.818	467.922	51.586	186.640
Gæld til realkreditinstitutter	1.467.473	1.376.805	77.803	1.005.920
	<b>1.981.291</b>	<b>1.844.727</b>	<b>129.389</b>	<b>1.192.560</b>



## **Noter**

### **9 Eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.377, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.595.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 550 i ovenstående investeringsejendom til sikkerhed for bankgæld t.kr. 514.

Moderselskabet, Peter B Holding ApS, har over for gæld til Nykredit udstedt en tilbagetrædelseserklæring på 1,2 mio kr.