



## Pax Holding ApS

Ved Slotshaven 8, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 29309191

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2020

---

**Niels Cederholm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Pax Holding ApS

Ved Slotshaven 8

2820 Gentofte

CVR-nr.: 29309191

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Niels Cederholm

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Pax Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.03.2020

**Direktion**

**Niels Cederholm**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Pax Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pax Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 20.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Keld Juel Danielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26741

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder investering i værdipapirer og andre kapitalandele.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.688 t.kr. mod et overskud på 599 t.kr. i 2018. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(65.975)</b>	<b>(129.906)</b>
Af- og nedskrivninger		(29.466)	(29.467)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(95.441)</b>	<b>(159.373)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.583.934	467.959
Andre finansielle indtægter		202.665	300.390
Andre finansielle omkostninger		(3.230)	(10.030)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.687.928</b>	<b>598.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.000.000
Overført resultat		687.928	(1.401.054)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.687.928</b>	<b>598.946</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		6.037.660	6.037.660
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.065.086	984.552
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>7.102.746</b>	<b>7.022.212</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.671.879	5.714.113
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		59.840	85.132
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>9.731.719</b>	<b>11.799.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.834.465</b>	<b>18.821.457</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		834.954	383.376
Forudbetalinger for varer		290.020	404.232
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.124.974</b>	<b>787.608</b>
Andre tilgodehavender		16.444.480	12.050.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.444.480</b>	<b>12.050.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.380.023</b>	<b>23.436.949</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.949.477</b>	<b>36.274.557</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.783.942</b>	<b>55.096.014</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.246.879	689.113
Overført overskud eller underskud		48.379.250	52.249.088
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>57.751.129</b>	<b>55.063.201</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.813	32.813
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.813</b>	<b>32.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.813</b>	<b>32.813</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.783.942</b>	<b>55.096.014</b>

Eventualforpligtelser

3

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	689.113	52.249.088	2.000.000	55.063.201
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	4.557.766	(3.869.838)	4.000.000	4.687.928
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.246.879</b>	<b>48.379.250</b>	<b>4.000.000</b>	<b>57.751.129</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.037.660	1.043.486
Tilgange	0	110.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.037.660</b>	<b>1.153.486</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(58.934)
Årets afskrivninger	0	(29.466)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(88.400)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.037.660</b>	<b>1.065.086</b>

## 2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	5.025.000	95.162
Afgange	0	(22.062)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.025.000</b>	<b>73.100</b>
Opskrivninger primo	689.113	0
Andel af årets resultat	4.557.766	0
Udbytte	(600.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.646.879</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(10.030)
Årets nedskrivninger	0	(3.230)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(13.260)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.671.879</b>	<b>59.840</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS	København	ApS	50	19.383.758	9.155.534

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med den anden anpartshaver i det associerede selskab, Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS, afgivet tabskaution, som samlet er maksimeret til 9,5 mio. kr. overfor Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS's gæld til realkreditinstitut.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende selskabets investeringer i ejendomme, således at investeringer i ejendomme behandles som investeringsejendomme indregnet til dagsværdi mod tidligere at være indregnet til kostpris. Da ejendommen er ny erhvervet i 2018 har ændringen ikke medført ændring i værdiansættelsen i forhold til sidste år. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har således ikke haft nogen påvirkning på årets resultat, egenkapital eller sammenligningstillene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab

ved salg af materielle aktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminerings af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Der afskrives ikke på kunst.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter investering i vin, som indregnes og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.