

Faxehus ApS

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35383247

Årsrapport 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. marts 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Faxehus ApS

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Faxehus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

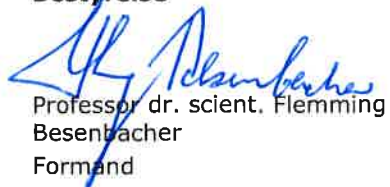
København, den 21. marts 2018

Direktion

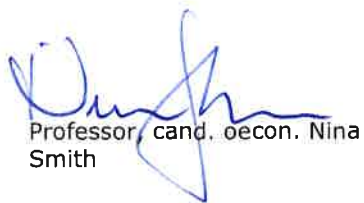


Peter Thostrup
Adm. direktør

Bestyrelse



Professor dr. scient. Flemming
Besentlicher
Formand



Professor, cand. oecon. Nina
Smith



Professor dr. med. Søren-Peter
Olesen

Faxehus ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Faxehus ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Faxehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

Faxehus ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

København, den 21. marts 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231


Gert Fisker Tomczyk
Statsautoriseret revisor
mne9777


Poul P. Petersen
Statsautoriseret revisor
mne34503

Faxehus ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Faxehus ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	35383247
Stiftelsesdato	24. juni 2013
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Professor dr. scient. Flemming Besenbacher, Formand Professor, cand. oecon. Nina Smith Professor dr. med. Søren-Peter Olesen
Direktion	Peter Thostrup, Adm. direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 21. marts 2018, hos Carlsbergfondet, H.C. Andersens Boulevard 35, 1553 København V.

Faxehus ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er stiftet i 2013 i forbindelse med køb af grund og bygning. Selskabet er pr. 1. marts 2017 købt af Carlsbergfondet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -1.421.240, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 76.182.071, og en egenkapital på kr. 76.126.807.

Selskabet har i årets løb tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse har reetableret selskabskapitalen ved koncerntilskud fra moderfonden Carlsbergfondet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Faxehus ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Faxehus ApS for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Husleje ved udlejning indregnes i takt med levering af ydelsen.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, andre driftsudgifter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder renter til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Carlsberg-koncernens danske dattervirksomheder.

Søsterselskabet Carlsberg A/S er administrationselskab for sambeskatningen af Carlsberg-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles (fuld fordeling) ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattepligtigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteiringer direkte i egenkapitalen.

Faxehus ApS

Anvendt regnskabspraksis

I henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 har selskabet skattemæssigt fradrag for foretagne udlodninger til selskabets moderfond, Carlsbergfondet. Dette betyder, at årets skattepligtige positive indkomst kan reduceres ved at foretage udlodning med et beløb svarende til årets skattepligtige indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygning 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

Da selskabet i henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 kan få skattemæssigt fradrag for udbytter til moderselskabet, kan selskabet eliminere positiv skattepligtig indkomst ved at foretage udlodning. Det er ledelsens hensigt fortsat at udlodde udbytte svarende til årets skattepligtige indkomst. Dette medfører således, at eventuelle udskudte skatteforpligtigelser ikke vil komme til beskatning. På baggrund heraf indregnes der ikke udskudte skatteforpligtigelser.

Faxehus ApS**Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Faxehus ApS**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		333.887	653.668
Af- og nedskrivninger		-329.015	-145.919
Resultat før finansielle poster		4.872	507.749
Finansielle omkostninger	1	-1.798.579	-2.357.045
Resultat før skat		-1.793.707	-1.849.296
Skat af årets resultat	2	372.467	337.608
Årets resultat		-1.421.240	-1.511.688
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.421.240	-1.511.688
		-1.421.240	-1.511.688

Faxehus ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	75.519.123	64.848.138
Materielle anlægsaktiver		75.519.123	64.848.138
Anlægsaktiver		75.519.123	64.848.138
Andre tilgodehavender		15.525	1.673
Selskabsskat		322.204	551.682
Periodeafgrænsningsposter		1.775	7.392
Tilgodehavender		339.504	560.747
Likvide beholdninger		323.444	0
Omsætningsaktiver		662.948	560.747
Aktiver		76.182.071	65.408.885

Faxehus ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Koncerntilskud		77.450.515	0
Overført resultat		-1.403.708	17.532
Egenkapital	4	76.126.807	97.532
Gæld til banker		0	17.286.651
Gæld til realkreditinstitutter		0	20.446.942
Deposita og forudbetalt leje		31.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		31.000	37.733.593
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.818.462
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.684.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.264	35.498
Anden gæld		0	39.166
Kortfristede gældsforpligtelser		24.264	27.577.760
Gældsforpligtelser		55.264	65.311.353
Passiver		76.182.071	65.408.885
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	6		

Faxehus ApS

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteudgifter, bank	-1.203	0
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-78.323	-427.326
Prioritetsrenter med bank	-1.719.053	-1.929.719
	-1.798.579	-2.357.045

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-372.467	-551.682
Årets udskudte skat	0	214.074
	-372.467	-337.608

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	65.349.511	65.349.511
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	11.000.000	0
Kostpris ultimo	76.349.511	65.349.511
Af- og nedskrivninger primo	-501.373	-355.454
Årets afskrivninger	-329.015	-145.919
Af- og nedskrivninger ultimo	-830.388	-501.373
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.519.123	64.848.138

Faxehus ApS

Noter

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	17.532	97.532
Koncerntilskud	0	77.450.515	77.450.515
Årets resultat	0	-1.421.240	-1.421.240
	80.000	76.046.807	76.126.807

Anpartskapital

Selskabets anpartskapital udgør DKK 80.000 fordelt på anparter á DKK 1 eller multipla deraf.

Der har ikke været ændringer i kapitalen de seneste 5 år.

5. Nærtstående parter

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Carlsbergfondet
H.C. Andersens Boulevard 35
1553 København V

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Carlsberg A/S. Selskabet er indtrådt i sambeskatningen i 2017. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter. Det samlede beløb fremgår af årsregnskabet for Carlsberg A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.