

---

# ***Faxehus ApS***

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1613 København

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 35 38 32 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/3 2021

Charlotte Rosenkilde  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Faxehus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2021

## Direktør

Kim Fücksel

## Bestyrelse

Flemming Besenbacher  
formand

Majken Schultz

Søren-Peter Fuchs Olesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Faxehus ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Faxehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 22. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
mne9777

Poul P. Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne34503

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Faxehus ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København

CVR-nr.: 35 38 32 47  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Flemming Besenbacher, formand  
Majken Schultz  
Søren-Peter Fuchs Olesen

### Direktør

Kim Fücksel

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på DKK -174.582 (2019: DKK 13.798.357), og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 80.131.397 (2019: DKK 80.305.979). Resultatet i 2019 var positivt påvirket af tilbageførsel af nedskrivning og gevinst ved salg af en ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020<br>DKK     | 2019<br>DKK       |
|---|------|-----------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>117.345</b>  | <b>865.848</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1    | -231.197        | 13.054.446        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-113.852</b> | <b>13.920.294</b> |
| Finansielle omkostninger                          |      | -83.174         | -45.066           |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-197.026</b> | <b>13.875.228</b> |
| Skat af årets resultat                            | 2    | 22.444          | -76.871           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-174.582</b> | <b>13.798.357</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                 |                   |
|-------------------|--|-----------------|-------------------|
| Overført resultat |  | -174.582        | 13.798.357        |
|                   |  | <b>-174.582</b> | <b>13.798.357</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                                      |      | 67.389.746        | 67.601.978        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 3    | <b>67.389.746</b> | <b>67.601.978</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>67.389.746</b> | <b>67.601.978</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 150.000           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 36.876            | 11.856.215        |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 21.319            | 0                 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 1.125             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>209.320</b>    | <b>11.856.215</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>13.376.392</b> | <b>1.643.319</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>13.585.712</b> | <b>13.499.534</b> |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>80.975.458</b> | <b>81.101.512</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                    |      | 80.051.397        | 80.225.979        |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>80.131.397</b> | <b>80.305.979</b> |
| Deposita og forudbetalt leje                         |      | 428.987           | 399.129           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>428.987</b>    | <b>399.129</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 268.173           | 216.873           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 0                 | 76.871            |
| Deposita og forudbetalt leje                         |      | 87.500            | 87.500            |
| Anden gæld   |      | 59.401            | 15.160            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>415.074</b>    | <b>396.404</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>844.061</b>    | <b>795.533</b>    |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>80.975.458</b> | <b>81.101.512</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 4    |                   |                   |
| Nærtstående parter                                   | 5    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>   | <u>I alt</u>      |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>        | <u>DKK</u>        |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                 | 80.225.979        | 80.305.979        |
| Årets resultat                  | 0                      | -174.582          | -174.582          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>          | <b>80.051.397</b> | <b>80.131.397</b> |

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

|  | 2020<br>DKK    | 2019<br>DKK                     |
|--|----------------|---------------------------------|
| <b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |                                 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                  | 231.197        | 350.455                         |
| Tilbageførsel af nedskrivninger                            | 0              | -13.404.901                     |
|  | <b>231.197</b> | <b>-13.054.446</b>              |
| <br>   |                |                                 |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                            |                |                                 |
| Årets aktuelle skat  | -1.125         | 76.871                          |
| Årets udskudte skat  | -7.779         | 0                               |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                    | -13.540        | 0                               |
|  | <b>-22.444</b> | <b>76.871</b>                   |
| <br>   |                |                                 |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                          |                | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK |
| Kostpris 1. januar   |                | 68.758.363                      |
| Tilgang i årets løb  |                | 18.965                          |
| Kostpris 31. december                                      |                | 68.777.328                      |
| <br>   |                |                                 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                            |                | 1.156.385                       |
| Årets afskrivninger  |                | 231.197                         |
| Ned- og afskrivninger 31. december                         |                | 1.387.582                       |
| <br>   |                |                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                  |                | <b>67.389.746</b>               |
| <br>   |                |                                 |
| <b>4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> |                |                                 |

### Eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Carlsbergfondet  
H.C. Andersens Boulevard 35  
1553 København V

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Faxehus ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes når denne kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Carlsberg A/S. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Det vurderes årligt, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.