

# **Domus Pacta ApS**

Halsskovgade 4,3,-305

2100 København Ø

CVR-nr. 18551195

## **Årsrapport for 2016**

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. marts 2017

---

Christian Petri  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Domus Pacta 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2017

### Direktion

Christian Petri  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Domus Pacta ApS Halsskovgade 4,3,-305 2100 København Ø
CVR-nr.	18551195
Stiftelsesdato	28. april 1995
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Christian Petri, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord <a href="http://www.Sparnord.dk">www.Sparnord.dk</a>

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 125.854, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 10.868.567, og en egenkapital på kr. 2.776.022.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år	0%
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	10 år	0%
Goodwill	5 år	0%
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investeringsejendomme

Direktionen har værdiansat investeringsejendommene til anskaffessum med tillæg af eventuelle forbedringer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>394.864</b>	<b>1.586.998</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	49.999
<b>Driftsresultat</b>		<b>394.864</b>	<b>1.636.997</b>
Finansielle indtægter	1	0	364
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-4.517
Finansielle omkostninger	2	-194.687	-176.219
<b>Resultat før skat</b>		<b>200.177</b>	<b>1.456.625</b>
Skat af årets resultat		-74.323	-828
<b>Årets resultat</b>		<b>125.854</b>	<b>1.455.797</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		125.854	1.455.797
		<b>125.854</b>	<b>1.455.797</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	10.826.265	9.726.291
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.826.265</b>	<b>9.726.291</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.826.265</b>	<b>9.726.291</b>
Tilgodehavende selskabsskat		26.000	22.000
Andre tilgodehavender		3.468	4.925
Udskudte skatteaktiver		5.250	42.591
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.718</b>	<b>69.516</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.584</b>	<b>33.552</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.302</b>	<b>103.068</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.868.567</b>	<b>9.829.359</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5	1.776.022	1.650.169
<b>Egenkapital</b>		<b>2.776.022</b>	<b>2.650.169</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.654.304	6.873.237
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.654.304</b>	<b>6.873.237</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		57.000	0
Anden gæld		381.241	305.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>438.241</b>	<b>305.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.092.545</b>	<b>7.179.190</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.868.567</b>	<b>9.829.359</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	0	364
	<b>0</b>	<b>364</b>

### 2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	194.687	176.219
	<b>194.687</b>	<b>176.219</b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	9.726.291	9.474.970
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.392.742	4.533.251
Afgang i årets løb	-1.292.768	-4.281.930
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.826.265</b>	<b>9.726.291</b>

Dagsværdireguleringer primo	0	-1.989.370
Årets reguleringer	0	1.989.370
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.826.265</b>	<b>9.726.291</b>
-------------------------------------	-------------------	------------------

### 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 5. Overført resultat

Saldo primo	1.650.168	194.372
Årets tilgang	125.854	1.455.797
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.776.022</b>	<b>1.650.169</b>

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.654.304	57.000	7.426.304
	<b>7.654.304</b>	<b>57.000</b>	<b>7.426.304</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme