

Pacta Sunt Servanda ApS

Strandboulevarden 95, 3. th.
2100 København Ø

CVR-nr. 31 17 06 72

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juni 2022

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pacta Sunt Servanda 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2022

Direktion

Christian Petri

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pacta Sunt Servanda ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pacta Sunt Servanda ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 3. juni 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pacta Sunt Servanda ApS
Strandboulevarden 95, 3. th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 17 06 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 8. januar 2008

Hjemsted: København

Direktion

Christian Petri

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at drive rådgivningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed. Endvidere har selskabet til formålet drive køb, salg og finansiering af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 3.840.162, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.396.769.

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 Pacta Sunt Servanda ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, andre kapitalandele og tilgodehavender samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med tillæg af resterende goodwill.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til dagsværdi eller hvis denne ikke kendes til kostpris. Hvis skønnet dagsværdi er lavere end kostpris foretages der nedskrivning.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttotab		-319.687	-378
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.821	-20
Andre driftsomkostninger		<u>-515.221</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-855.729	-398
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-3.467.805	-424
Finansielle indtægter	3	683.361	1
Finansielle omkostninger	4	<u>-199.989</u>	<u>-166</u>
Resultat før skat		-3.840.162	-987
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>-18</u>
Årets resultat		<u><u>-3.840.162</u></u>	<u><u>-1.005</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.467.805	-424
Overført resultat		<u>-372.357</u>	<u>-581</u>
		<u><u>-3.840.162</u></u>	<u><u>-1.005</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.581.935	1.595
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>7</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>1.581.935</u>	<u>1.602</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	2.274.886	5.727
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	<u>11.649</u>	<u>1.316</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.286.535</u>	<u>7.043</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.868.470</u>	<u>8.645</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.850.000	0
Andre tilgodehavender		1.625.084	517
Selskabsskat		<u>38.000</u>	<u>121</u>
Tilgodehavender		<u>3.513.084</u>	<u>638</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>969</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>969</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.055</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.513.084</u>	<u>2.662</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.381.554</u></u>	<u><u>11.307</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.971.310	5.439
Overført resultat		<u>3.175.459</u>	<u>3.548</u>
Egenkapital		<u>5.396.769</u>	<u>9.237</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>916.070</u>	<u>945</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>916.070</u>	<u>945</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	30.000	30
Kreditinstitutter		187.638	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		746.825	564
Anden gæld		<u>104.252</u>	<u>531</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.068.715</u>	<u>1.125</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.984.785</u>	<u>2.070</u>
Passiver i alt		<u><u>7.381.554</u></u>	<u><u>11.307</u></u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	5.439.115	3.547.816	9.236.931
Årets resultat	0	-3.467.805	-372.357	-3.840.162
Egenkapital 31. december 2021	250.000	1.971.310	3.175.459	5.396.769

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-22.032</u>	<u>-34</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>11.649</u>	<u>1.316</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-30</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>969</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele der er anlægsaktiver	624.341	0
Andre finansielle indtægter	<u>59.020</u>	<u>1</u>
	<u>683.361</u>	<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	34
Andre finansielle omkostninger	<u>199.989</u>	<u>132</u>
	<u>199.989</u>	<u>166</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>18</u>
	<u>0</u>	<u>18</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	1.622.420	21.974
Tilgang i årets løb	1.715.221	0
Afgang i årets løb	-1.715.221	0
Kostpris 31. december 2021	1.622.420	21.974
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	26.990	14.648
Årets afskrivninger	13.495	7.326
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	40.485	21.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.581.935	0

7 Kapitalandele i kapitalinteresser

	2021 kr.	2020 t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	288.576	288
Tilgang i årets løb	15.000	0
Kostpris 31. december 2021	303.576	288
Værdireguleringer 1. januar 2021	5.439.115	5.863
Årets resultat	-3.467.805	-424
Værdireguleringer 31. december 2021	1.971.310	5.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.274.886	5.727

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2021	1.450.000
Tilgang i årets løb	595.800
Afgang i årets løb	-1.965.000
Kostpris 31. december 2021	<u>80.800</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	-134.758
Årets opskrivninger	573.609
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-508.002
Opskrivninger 31. december 2021	<u>-69.151</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>11.649</u></u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>974.733</u>	<u>946.070</u>	<u>30.000</u>	<u>780.000</u>
	<u><u>974.733</u></u>	<u><u>946.070</u></u>	<u><u>30.000</u></u>	<u><u>780.000</u></u>

10 Eventualforpligtelser

Ingen

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen