

Pacta Sunt Servanda ApS

Strandboulevarden 95, 3. th.
2100 København Ø

CVR-nr. 31 17 06 72

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. juni 2023

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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. juni 2023

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 2022 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 27. juni 2023

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 2022
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.

Usædvanlige forhold

Der er korrigeret for en væsentlig fejl t.kr. 665 i årsregnskabet hos et af selskabets kapitalinteresser. Nettoeffekt ved rettelse af fejl er videreført i selskabets balancen, og der er indregnet en nettoeffekt ved rettelse af fejl direkte på egenkapitalen. Ændringen har påvirket egenkapitalen primo med positiv t.kr. 665. Sammenligningstallene er ikke korrigeret for fejlen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.380.182, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.681.426.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 diskonteringsssats 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 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. 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 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| Bruttotab | | -12.613 | -320 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -13.495 | -21 |
| Andre driftsomkostninger | | <u>0</u> | <u>-515</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -26.108 | -856 |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser | | -640.159 | -3.468 |
| Finansielle indtægter | 3 | 208.931 | 684 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | -10.849 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | <u>-911.997</u> | <u>-200</u> |
| Årets resultat | | <u>-1.380.182</u> | <u>-3.840</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -640.159 | -3.468 |
| Overført resultat | | <u>-740.023</u> | <u>-372</u> |
| | | <u>-1.380.182</u> | <u>-3.840</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|---|-------------|-------------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 1.568.440 | 1.582 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | <u>1.568.440</u> | <u>1.582</u> |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | 7 | 2.299.566 | 2.273 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 8 | <u>800</u> | <u>12</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>2.300.366</u> | <u>2.285</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.868.806</u> | <u>3.867</u> |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | | 700.000 | 1.850 |
| Andre tilgodehavender | | 472.655 | 1.625 |
| Selskabsskat | | <u>18.000</u> | <u>38</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.190.655</u> | <u>3.513</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>440.595</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.631.250</u> | <u>3.513</u> |
| Aktiver i alt | | <u>5.500.056</u> | <u>7.380</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 250.000 | 250 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.995.990 | 1.971 |
| Overført resultat | | <u>2.435.436</u> | <u>3.176</u> |
| Egenkapital | | <u>4.681.426</u> | <u>5.397</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>794.000</u> | <u>916</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | <u>794.000</u> | <u>916</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9 | 0 | 30 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 188 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.628 | 744 |
| Anden gæld | | <u>23.002</u> | <u>105</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>24.630</u> | <u>1.067</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>818.630</u> | <u>1.983</u> |
| | | | |
| Passiver i alt | | <u>5.500.056</u> | <u>7.380</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 2 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 250.000 | 1.971.310 | 3.175.459 | 5.396.769 |
| Nettoeffekt ved rettelse af fejl | 0 | 664.839 | 0 | 664.839 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2022 | 250.000 | 2.636.149 | 3.175.459 | 6.061.608 |
| Årets resultat | 0 | -640.159 | -740.023 | -1.380.182 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 250.000 | 1.995.990 | 2.435.436 | 4.681.426 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| | kr. | 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>-10.849</u> | <u>-22.032</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>800</u> | <u>11.649</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Indtægter af andre kapitalandele der er anlægsaktiver | 0 | 625 |
| Andre finansielle indtægter | <u>208.931</u> | <u>59</u> |
| | <u>208.931</u> | <u>684</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>911.997</u> | <u>200</u> |
| | <u>911.997</u> | <u>200</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|--------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 1.622.420 | 21.974 |
| Kostpris 31. december 2022 | 1.622.420 | 21.974 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 40.485 | 21.974 |
| Årets afskrivninger | 13.495 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | 53.980 | 21.974 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 1.568.440 | 0 |

7 Kapitalandele i kapitalinteresser

| | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 303.576 | 287 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 15 |
| Kostpris 31. december 2022 | 303.576 | 302 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 1.971.310 | 5.439 |
| Årets resultat | -640.159 | -3.468 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 664.839 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | 1.995.990 | 1.971 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 2.299.566 | 2.273 |

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

| | Andre værdipa- pirer og kapital- andele |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 80.800 |
| Kostpris 31. december 2022 | 80.800 |
| Nedskrivninger 1. januar 2022 | 69.151 |
| Årets nedskrivninger | 10.849 |
| Nedskrivninger 31. december 2022 | 80.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 800 |

9 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 946.070 | 794.000 | 0 | 0 |
| | 946.070 | 794.000 | 0 | 0 |

10 Eventualforpligtelser

Ingen

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 794 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.568.