

## **Pacta Sunt Servanda ApS**

Strandboulevarden 95, 3. th.  
2100 København Ø

CVR-nr. 31 17 06 72

### **Årsrapport for 2019**

(12. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2020

---

Christian Petri  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 18. juni 2020

### **Direktion**

Christian Petri

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Pacta Sunt Servanda ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pacta Sunt Servanda ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 18. juni 2020

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 2019

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 2019 udviser et overskud på kr. 2.829.354, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 10.977.380.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Bruttofortjeneste

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 indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste 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 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	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 diskonteringsats 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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>656.190</b>	<b>518</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>656.190</b>	<b>518</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-20.819</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>635.371</b>	<b>518</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.291.332	1.256
Finansielle indtægter	2	369.213	106
Finansielle omkostninger		<u>-380.598</u>	<u>-124</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.915.318</b>	<b>1.756</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-85.964</u>	<u>-113</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.829.354</u></b>	<b><u>1.643</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.561.464	0
Overført resultat		<u>167.890</u>	<u>1.543</u>
		<b><u>2.829.354</u></b>	<b><u>1.643</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.608.925	1.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>14.650</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.623.575</b></u>	<u><b>1.622</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	6.151.574	4.838
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.258.215</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.409.789</b></u>	<u><b>4.838</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.033.364</b></u>	<u><b>6.460</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.680
Andre tilgodehavender		179.102	139
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>16</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>179.102</b></u>	<u><b>2.835</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.830.083</b></u>	<u><b>474</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.009.185</b></u>	<u><b>3.309</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.042.549</b></u></u>	<u><u><b>9.769</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.862.998	3.302
Overført resultat		4.764.382	4.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>10.977.380</u></b>	<b><u>8.248</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.008.230	1.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>1.008.230</u></b>	<b><u>1.087</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	876.638	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		64.140	130
Selskabsskat		83.712	113
Anden gæld		32.449	191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.056.939</u></b>	<b><u>434</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.065.169</u></b>	<b><u>1.521</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.042.549</u></b>	<b><u>9.769</u></b>

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele der er anlægsaktiver	291.967	0
Andre finansielle indtægter	<u>77.246</u>	<u>106</u>
	<b><u>369.213</u></b>	<b><u>106</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	85.954	113
Regulering af udskudt skat	<u>10</u>	<u>0</u>
	<b><u>85.964</u></b>	<b><u>113</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	1.622.420	0
Tilgang i årets løb	2.785.000	21.974
Afgang i årets løb	<u>-2.785.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.622.420</u>	<u>21.974</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0
Årets afskrivninger	<u>13.495</u>	<u>7.324</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>13.495</u>	<u>7.324</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.608.925</u></b>	<b><u>14.650</u></b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.538.265	1.873
Tilgang i årets løb	288.575	14
Afgang i årets løb	-348.264	-350
Overførsler i årets løb	-1.190.000	0
Kostpris 31. december 2019	<u>288.576</u>	<u>1.537</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	3.301.534	1.880
Årets afgang	346.380	0
Årets resultat	2.291.332	1.608
Udbytte modtaget	0	-187
Overførsler i årets løb	-76.248	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>5.862.998</u>	<u>3.301</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>6.151.574</u></b>	<b><u>4.838</u></b>

## 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	250.000	3.301.534	4.596.492	100.000	8.248.026
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	2.561.464	167.890	100.000	2.829.354
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>5.862.998</u></b>	<b><u>4.764.382</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>10.977.380</u></b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.087.000</u>	<u>1.884.868</u>	<u>876.638</u>	<u>800.000</u>
	<b><u>1.087.000</u></b>	<b><u>1.884.868</u></b>	<b><u>876.638</u></b>	<b><u>800.000</u></b>