

Pacta Nord ApS

**Karen Blixens Vej 18
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 18 55 11 95

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021 (27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2022

Christian Mark
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2021	
Balance 31. december 2021	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pacta Nord 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.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 6. maj 2022

Direktion

Christian Mark
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pacta Nord ApS

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Helsinge, den 6. maj 2022

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
MNE-nr. mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pacta Nord ApS
Karen Blixens Vej 18
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 18 55 11 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 28. april 1995

Regnskabsår: 27. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Christian Mark, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
Østergade 20
3200 Helsinge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udlejning af fast ejendom samt foretage investeringer i øvrigt og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 4.592.917, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.218.748.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 24.452. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed for bundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 1.974, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Selskabet har valgt at ændre afkastkravet fra 5% i 2020 til 6% i 2021, hvilket har betydet en ekstra nedskrivning på ejendommene med t.kr. 3.948 med baggrund i den øgede inflation og den stigende rente.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		416.778	809.192
Personaleomkostninger	1	<u>-207.273</u>	<u>-108.211</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		209.505	700.981
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-6.263.411</u>	<u>4.483.666</u>
Resultat før finansielle poster		-6.053.906	5.184.647
Finansielle indtægter		495.310	0
Finansielle omkostninger		<u>-324.598</u>	<u>-493.676</u>
Resultat før skat		-5.883.194	4.690.971
Skat af årets resultat	2	<u>1.290.277</u>	<u>-1.032.496</u>
Årets resultat		<u>-4.592.917</u>	<u>3.658.475</u>
Overført resultat		<u>-4.592.917</u>	<u>3.658.475</u>
		<u>-4.592.917</u>	<u>3.658.475</u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	24.541.923	28.253.604
Materielle anlægsaktiver		<u>24.541.923</u>	<u>28.253.604</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.541.923</u>	<u>28.253.604</u>
Periodeafgrænsningsposter		10.448	10.444
Tilgodehavender		<u>10.448</u>	<u>10.444</u>
Likvide beholdninger		<u>111.362</u>	<u>3.421.607</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>121.810</u>	<u>3.432.051</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.663.733</u></u>	<u><u>31.685.655</u></u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>218.748</u>	<u>4.811.665</u>
Egenkapital	4	<u>1.218.748</u>	<u>5.811.665</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>331.155</u>	<u>1.709.225</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>331.155</u>	<u>1.709.225</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.882.438	14.750.845
Anden gæld		8.000.000	8.000.000
Deposita		<u>261.900</u>	<u>304.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>19.144.338</u>	<u>23.055.045</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	547.824	547.006
Banker		0	369.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.342	30.444
Gæld til associerede virksomheder		49.825	0
Selskabsskat		86.196	46.090
Anden gæld		<u>3.063.305</u>	<u>116.706</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.969.492</u>	<u>1.109.720</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.113.830</u>	<u>24.164.765</u>
Passiver i alt		<u><u>24.663.733</u></u>	<u><u>31.685.655</u></u>

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	197.127	90.103
Andre omkostninger til social sikring	4.687	2.398
Andre personaleomkostninger	5.459	15.710
	207.273	108.211
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	86.196	46.090
Årets udskudte skat	-1.378.070	986.406
Sambeskatningsbidrag	1.597	0
	-1.290.277	1.032.496
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringssej-
		domme
Kostpris 1. januar 2021		20.434.399
Tilgang i årets løb		2.601.730
Kostpris 31. december 2021		23.036.129
Værdireguleringer 1. januar 2021		7.769.205
Årets værdireguleringer		-6.263.411
Værdireguleringer 31. december 2021		1.505.794
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		24.541.923

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme på i alt 9.225 m² beliggende i nordsjælland. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 0 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør et fast beløb pr. ejendom.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør et fast beløb pr. ejendom.

Administrationsomkostningerne udgør et fast beløb pr. ejendom.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5-6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,2	5,7	6,2
Dagsværdi	26.894.262	24.541.923	22.567.988
Ændring i dagsværdi	2.352.339	0	-1.973.935

Noter

4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	4.811.665	5.811.665
Årets resultat	0	-4.592.917	-4.592.917
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	218.748	1.218.748

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.297.851	11.430.262	547.824	9.259.981
Anden gæld	8.000.000	8.000.000	0	0
Deposita	304.200	261.900	0	0
	23.602.051	19.692.162	547.824	9.259.981

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 1.974 t.kr., jf. omtale heraf i note 3.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.430, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 24.542.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 500 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.800 er deponeret til sikkerhed for anden gæld.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pacta Nord ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Noter

8 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:
www.nordkyst-revision.dk