

*Paul Wiley*

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
www.grantthornton.dk

# **Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S**

**c/o Bjørnsholm A/S, Bredgade 25 F, 1260 København**

**CVR-nr. 89 51 72 14**

## **Årsrapport**

### **1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*1.5.2018*



**Adam Hvidt**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

Direktion

Adam Hvidt

Bestyrelse

Adam Hvidt

Peter Hvidt

Bente Hvidt

Frants Frank Nielsen

Anette Ulla Hvidt-Karlsson

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2018

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 2920 9956



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28679

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S  
c/o Bjørnsholm A/S, Bredgade 25 F  
1260 København

CVR-nr.: 89 51 72 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Adam Hvidt  
Bente Hvidt  
Anette Ulla Hvidt-Karlsson  
Peter Hvidt  
Frants Frank Nielsen

**Direktion**

Adam Hvidt

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og administration af selskabets ejendomme samt finansieringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.697.826</b>	<b>-212.466</b>
Administrationsomkostninger	-503.417	-513.085
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.194.409</b>	<b>-725.551</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-515.146	592.366
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-621.804	590.867
1 Andre finansielle indtægter	220.922	207.286
2 Øvrige finansielle omkostninger	-259.437	-231.538
Finansiering netto	-1.175.465	1.158.981
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.018.944</b>	<b>433.430</b>
Skat af årets resultat	-325.911	23.274
<b>Årets resultat</b>	<b>693.033</b>	<b>456.704</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.152.551	2.015.712
Udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overføres til overført resultat	2.595.584	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.809.008
<b>Disponeret i alt</b>	<b>693.033</b>	<b>456.704</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	84.288.744	83.171.437
Investeringsejendomme		
Materielle anlægsaktiver i alt	84.288.744	83.171.437
4	6.310.370	6.841.117
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
5	5.337.676	6.959.480
Kapitalandele i associerede virksomheder		
Finansielle anlægsaktiver i alt	11.648.046	13.800.597
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>95.936.790</b>	<b>96.972.034</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	67.189	48.035
Tilgodehavende hos lejere		
	4.791.596	3.416.258
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
	0	63.752
Tilgodehavende selskabsskat		
	1.676.186	1.559.490
Andre tilgodehavender		
	3.701	4.241
Periodeafgrænsningsposter		
Tilgodehavender i alt	6.538.672	5.091.776
	5.209.550	5.209.989
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer i alt	5.209.550	5.209.989
	597.548	1.104.305
Likvide beholdninger		
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.345.770</b>	<b>11.406.070</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>108.282.560</b>	<b>108.378.104</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.311.912	7.464.463
6 Overført resultat	72.231.004	69.635.621
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>78.292.916</b>	<b>77.850.084</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	12.782.022	12.942.798
Andre hensatte forpligtelser	2.187.555	2.864.902
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.969.577</b>	<b>15.807.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	8.385.333	9.050.407
Deposita	2.620.381	2.535.686
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.005.714	11.586.093
Gældsforpligtelser	660.000	653.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	466.664	596.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	483.205	506.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.211.044	1.012.636
Selskabsskat	147.396	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.562	0
Anden gæld	901.482	365.293
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.014.353	3.134.227
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.020.067</b>	<b>14.720.320</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>108.282.560</b>	<b>108.378.104</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt fra dattervirksomhed	160.938	141.942
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	6.963	11.401
Udbytte	53.021	53.105
Kursregulering aktier	0	838
	<b>220.922</b>	<b>207.286</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.600	0
Andre finansielle omkostninger	215.837	231.538
	<b>259.437</b>	<b>231.538</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris	37.278.027	37.082.892
Tilgang i årets løb	1.117.307	195.135
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>38.395.334</b>	<b>37.278.027</b>
Regulering til dagsværdi	45.893.410	45.893.410
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>45.893.410</b>	<b>45.893.410</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>84.288.744</b>	<b>83.171.437</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,4

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris	800.000	800.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Opskrivninger	6.041.117	5.448.751
Til-/afgang i året	-530.747	592.366
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>5.510.370</b>	<b>6.041.117</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>6.310.370</b>	<b>6.841.117</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Selskabet af 26 oktober 1966 ApS	København	100 %
Nørrevold Ejd. administration ApS	København	100 %
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris	5.536.134	5.536.134
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>5.536.134</b>	<b>5.536.134</b>
Opskrivninger	1.423.346	832.479
Til-/afgang i året	-1.621.804	590.867
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-198.458</b>	<b>1.423.346</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.337.676</b>	<b>6.959.480</b>

## Noter

### 6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret
Egenkapital	500.000	7.464.463	69.635.420	250.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.152.551	2.595.584	250.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>5.311.912</b>	<b>72.231.004</b>	<b>250.000</b>

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.045.333	9.703.407
Heraf forfalder inden for 1 år	-660.000	-653.000
	<b>8.385.333</b>	<b>9.050.407</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.745.000	6.398.000

### 8. Personalenote

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejder	2	3
--	---	---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 83.171 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.747 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Under andre tilgodehavender indgår indestående på konto i Grundejernes Investeringsfond.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, samt unorterede aktier som måles til kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse omfatter den lovpligtige hensættelse efter lejelovens § 22, som henstår efter fradrag af de afholdte indvendige vedligeholdelsesudgifter.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.