

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

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

**Nørre Voldgade 88, 1358 København**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.



**Adam Hvidt**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2016

**Direktion**

Adam Hvidt

**Bestyrelse**

Adam Hvidt

Bente Hvidt

Anette Hvidt-Karlsson

Peter Hvidt

Kirsten Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. juni 2016

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ove Frederiksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S Nørre Voldgade 88 1358 København
	CVR-nr.: 89 51 72 14
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Adam Hvidt Bente Hvidt Anette Hvidt Peter Hvidt Kirsten Kristensen
<b>Direktion</b>	Adam Hvidt
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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 væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendom- & Finansieringsselskabet Petanet A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

#### 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.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

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 og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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

Selskabet indgår i den sambeskatning, som omfatter hele koncernen. Den samlede skat fordeles forholdsmæssigt mellem selskaberne.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

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”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder er indregnet til den indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, overføres det resterende beløb under hensættelser.

Kapitalinteresser i associeret virksomhed er indregnet til den indre værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Under andre tilgodehavender indgår indestående på konto i Grundejernes Investeringsfond.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen, samt unoterede aktier som måles til kostpris.

#### Egenkapital - udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

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

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.190.450</b>	<b>1.917.156</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.138.645	-126.270
Administrationsomkostninger	-546.535	-485.049
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.782.560</b>	<b>1.305.837</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	311.001	114.110
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	432.657	555.297
1 Andre finansielle indtægter	362.637	61.031
Øvrige finansielle omkostninger	-366.307	-321.138
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.522.548</b>	<b>1.715.137</b>
Skat af årets resultat	-4.832.217	-374.672
<b>Årets resultat</b>	<b>16.690.331</b>	<b>1.340.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	211.001	14.110
Udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overføres til overført resultat	16.229.330	1.076.355
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.690.331</b>	<b>1.340.465</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	82.976.302	62.754.961
	Materielle anlægsaktiver i alt	82.976.302	62.754.961
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.248.751	6.037.750
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.368.613	6.835.956
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.617.364	12.873.706
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>95.593.666</b>	<b>75.628.667</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende hos lejere	8.208	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.196.807	4.009.251
	Andre tilgodehavender	1.108.156	888.096
	Periodeafgrænsningsposter	4.196	3.619
	Tilgodehavender i alt	5.317.367	4.900.966
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.209.150	5.209.150
	Værdipapirer i alt	5.209.150	5.209.150
	Likvide beholdninger	850.701	857.123
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.377.218</b>	<b>10.967.239</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>106.970.884</b>	<b>86.595.906</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.448.751	5.237.750
5	Overført resultat	71.444.629	55.215.299
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>77.643.380</b>	<b>61.203.049</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	12.989.328	8.735.540
	Andre hensatte forpligtelser	1.180.945	1.953.208
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.170.273</b>	<b>10.688.748</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.944.985	5.794.473
	Deposita	2.462.299	2.292.024
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.407.284	8.086.497
	Kortfristet del af langfristet gæld	404.000	839.669
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	651.918	530.190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	870.737	293.722
	Selskabsskat	448.999	109.304
	Anden gæld	374.293	4.844.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.749.947	6.617.612
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.157.231</b>	<b>14.704.109</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>106.970.884</b>	<b>86.595.906</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt fra dattervirksomhed	295.353	0
Bankindestående	32	134
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	14.165	7.990
Udbytte	53.087	52.907
	<b>362.637</b>	<b>61.031</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	35.861.551	35.616.375
Tilgang i årets løb	1.221.341	245.176
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>37.082.892</b>	<b>35.861.551</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	26.893.410	26.893.410
Årets regulering til dagsværdi	19.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>45.893.410</b>	<b>26.893.410</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>82.976.302</b>	<b>62.754.961</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.

Der er i 2015 anvendt en afkastprocent på 3,4 ( 2014 3,4).

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	800.000	800.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	5.237.750	5.223.640
Udbytte	-100.000	-100.000
Til-/afgang i året	311.001	114.110
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>5.448.751</b>	<b>5.237.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>6.248.751</b>	<b>6.037.750</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>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	5.536.134	5.536.134
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>5.536.134</b>	<b>5.536.134</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.299.822	1.094.525
Udbytte	-900.000	0
Til-/afgang i året	432.657	205.297
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>832.479</b>	<b>1.299.822</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>6.368.613</b>	<b>6.835.956</b>



## Noter

### 5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	5.237.750	55.215.299	250.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	211.001	16.229.330	250.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>5.448.751</b>	<b>71.444.629</b>	<b>250.000</b>

Aktiekapitalen består af 2 aktieklasser, der fordeler sig således:  
 A-aktier: 30 stk. a kr. 1.000 og 2 stk. a kr. 10.000. 10 stemmer  
 for hver aktie a kr. 1.000. B-aktier: 4 stk. a kr. 5000, 6 stk. a kr.  
 7.000, 26 stk. a kr. 8.000 og 2 stk. a kr. 90.000. 1 stemme for  
 hver aktie a kr. 1.000.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over prioritetsgæld er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 5.746.500, som ligger til sikkerhed for bankgæld.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.