

# **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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021.



**Adam Hvidt**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2021

### Direktion

Adam Hvidt

Bestyrelse

Adam Hvidt

Anette Ulla Hvidt-Karlsson

Peter Hvidt

Frants Frank Nielsen

## **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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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.

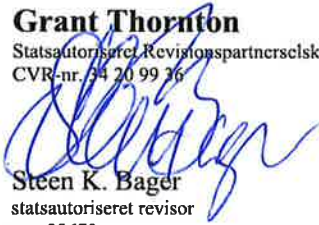
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 28. juni 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 76



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Adam Hvidt Anette Ulla Hvidt-Karlsson Peter Hvidt Frants Frank Nielsen
<b>Direktion</b>	Adam Hvidt
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.970.787 kr. mod 2.370.002 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.914.069 kr. mod 17.879.845 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



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

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.970.787</b>	<b>2.370.002</b>
Administrationsomkostninger	-549.237	-554.316
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	5.076.342	16.350.420
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.497.892</b>	<b>18.166.106</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.525.823	3.350.072
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	485.346	392.628
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	251.132	199.583
Andre finansielle indtægter	58.018	59.545
1 Øvrige finansielle omkostninger	-246.414	-182.584
Finansiering netto	2.073.905	3.819.244
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.571.797</b>	<b>21.985.350</b>
Skat af årets resultat	-1.657.728	-4.105.505
<b>Årets resultat</b>	<b>7.914.069</b>	<b>17.879.845</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.362.647	3.691.022
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	6.051.422	13.688.823
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.914.069</b>	<b>17.879.845</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	103.470	0
3 Investeringsejendomme	107.628.000	101.068.857
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>107.731.470</u>	<u>101.068.857</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.613.043	11.087.220
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	6.180.997	5.695.651
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.794.040</u>	<u>16.782.871</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>126.525.510</u></b>	<b><u>117.851.728</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos lejere	59.031	46.447
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.946.038	6.731.682
Tilgodehavende selskabsskat	0	168.494
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	151.288	38.170
Andre tilgodehavender	35.508	1.583.697
Periodeafgrænsningsposter	10.274	0
Tilgodehavender i alt	<u>6.202.139</u>	<u>8.568.490</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.206.271	5.206.063
Værdipapirer i alt	<u>5.206.271</u>	<u>5.206.063</u>
Likvide beholdninger	<u>3.182.786</u>	<u>1.000.011</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.591.196</u></b>	<b><u>14.774.564</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>141.116.706</u></b>	<b><u>132.626.292</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.457.906	11.095.259
Overført resultat	94.073.478	88.022.056
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>107.531.384</b>	<b>100.117.315</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.460.410	16.366.152
Hensættelser til indvendig vedligeholdelse	1.575.134	1.398.052
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.035.544</b>	<b>17.764.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.649.461	7.225.093
Deposita	2.880.066	2.864.770
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.529.527	10.089.863
Kortfristet del af langfristet gæld	580.000	580.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	564.838	617.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.480	453.766
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.469	0
Selskabsskat	495.076	0
Anden gæld	3.156.388	3.003.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.020.251	4.654.910
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.549.778</b>	<b>14.744.773</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>141.116.706</b>	<b>132.626.292</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	7.404.237	74.333.233	250.000	82.487.470
Primokorrektion	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.691.022	13.688.823	500.000	17.879.845
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	11.095.259	88.022.056	500.000	100.117.315
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.362.647	6.051.422	500.000	7.914.069
	<b>500.000</b>	<b>12.457.906</b>	<b>94.073.478</b>	<b>500.000</b>	<b>107.531.384</b>

**Noter**

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27	9.841
Andre finansielle omkostninger	246.387	172.743
	<b>246.414</b>	<b>182.584</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2020	0	0
Tilgang i årets løb	103.470	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>103.470</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>103.470</b>	<b>0</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	38.825.027	39.021.238
Tilgang i årets løb	1.482.801	0
Afgang i årets løb	0	-196.211
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>40.307.828</b>	<b>38.825.027</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	62.243.830	45.893.410
Regulering til dagsværdi	5.076.342	16.350.420
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>67.320.172</b>	<b>62.243.830</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>107.628.000</b>	<b>101.068.857</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

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 14 mio kr.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	800.000	800.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	10.287.220	7.137.148
Årets til- og afgang	1.525.823	3.150.072
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>11.813.043</b>	<b>10.287.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>12.613.043</b>	<b>11.087.220</b>
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	5.536.134	5.536.134
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>5.536.134</b>	<b>5.536.134</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	159.517	267.089
Årets til- og afgang	485.346	-107.572
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>644.863</b>	<b>159.517</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>6.180.997</b>	<b>5.695.651</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.229.461	7.805.093
Heraf forfalder inden for 1 år	-580.000	-580.000
	<b>6.649.461</b>	<b>7.225.093</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.300.000	4.800.000

**Noter**

---

31/12 2020	31/12 2019
kr.	kr.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.805 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 107.628 t.kr.

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

**8. 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, produktionsomkostninger 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 eksklusiv 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 administrationen og kontoromkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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**

Materielle anlægsaktiver under udførelse består af igangværende byggeprojekter, indregnet til kostpris.

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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**

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 unortede aktier som måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på ren-ter, 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 nettorealisationsværdi.

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 18b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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 proventuet 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 nominel værdi.