

# **I/S Hovedgaden 41, Hørsholm**

**Hovedgaden 41, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 39 27 59 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

**Adam Hvidt**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for I/S Hovedgaden 41, Hørsholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. juni 2023

### Direktion

Adam Nicolai Hvidt

### Bestyrelse

Petanet A/S

V.M. Brockhuus Invest A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors udtalelse til regnskabsudkast

#### Til i I/S Hovedgaden 41, Hørsholm

Vi har revideret udkast til årsregnskab for I/S Hovedgaden 41, Hørsholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Såfremt årsrapporten i den foreliggende form godkendes af ledelsen, vil vi forsyne årsrapporten med følgende revisionspåtegning:

#### "Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Hovedgaden 41, Hørsholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors udtalelse til regnskabsudkast

#### 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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors udtalelse til regnskabsudkast**

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."

Nærværende udtalelse er alene udarbejdet til internt brug for selskabets .

København, den 7. juni 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	I/S Hovedgaden 41, Hørsholm Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 39 27 59 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Petamet A/S V.M. Brockhuus Invest A/S
<b>Direktion</b>	Adam Nicolai Hvidt
<b>Administrator</b>	Bjørnsholm A/S
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>969.566</b>	<b>282.651</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.450.000
Administrationsomkostninger	<u>-91.325</u>	<u>-115.371</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>878.241</b>	<b>3.617.280</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-14.837</u>	<u>-12.412</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>863.404</u></b>	<b><u>3.604.868</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Petanet A/S	431.702	1.802.434
V.M Brockhuus Invest A/S	<u>431.702</u>	<u>1.802.434</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>863.404</u></b>	<b><u>3.604.868</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	14.450.000	14.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.450.000	14.450.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.450.000</b>	<b>14.450.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	398.890	229.656
Tilgodehavender i alt	398.890	229.656
Likvide beholdninger	496.003	1.763.782
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>894.893</b>	<b>1.993.438</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.344.893</b>	<b>16.443.438</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
3 Kapitalindestående Petanet A/S	7.415.133	7.983.432
4 Kapitalindestående V.M. Brockhuus Invest A/S	7.415.133	7.983.431
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.830.266</b>	<b>15.966.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	443.241	436.892
Langfristede gældsforpligtelser i alt	443.241	436.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.061	28.130
Anden gæld	24.325	11.553
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.386	39.683
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>514.627</b>	<b>476.575</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.344.893</b>	<b>16.443.438</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendomme.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	20.707.000	20.707.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>20.707.000</u></b>	<b><u>20.707.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-6.257.000	-9.707.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>3.450.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>-6.257.000</u></b>	<b><u>-6.257.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>14.450.000</u></b>	<b><u>14.450.000</u></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.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Kapitalindestående Petanet A/S</b>		
Kapitalindestående 1. januar 2022	7.983.431	6.180.998
Resultatandel	431.702	1.802.434
Udloddet i året	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.415.133</u></b>	<b><u>7.983.432</u></b>
<b>4. Kapitalindestående V.M. Brockhuus Invest A/S</b>		
Kapitalindestående 1. januar 2022	7.983.431	6.180.997
Resultatandel	431.702	1.802.434
Udloddet i året	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.415.133</u></b>	<b><u>7.983.431</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for I/S Hovedgaden 41, Hørsholm 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 lejeindtægter, vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult

På vegne af V.M Brockhuus Invest A/S

Serienummer: b44f1af8-64bc-4407-8d47-d31c350d6161

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-06-09 08:27:41 UTC



## Adam Nicolai Hvidt

Daglig leder

Serienummer: 7f1fc41c-09be-44cb-bd6a-a2f51386ff86

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-10 15:28:12 UTC



## Adam Nicolai Hvidt

På vegne af Petanet A/S

Serienummer: 7f1fc41c-09be-44cb-bd6a-a2f51386ff86

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-10 15:28:12 UTC



## Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-06-11 12:08:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: PZ4C8-558MQ-VBPYZ-8D0DV-POJ3E-YJEV6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>