

Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983

c/o Preben Laursen
Sundvænget 22
2900 Hellerup

CVR-nr. 87 55 80 10

Årsrapport for 2016

(39. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. april 2017

Preben Grønlund Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. april 2017

Direktion

Preben Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 5. april 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983
c/o Preben Laursen
Sundvænget 22
2900 Hellerup

CVR-nr.: 87 55 80 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. april 1978
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Preben Laursen

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsejendomme samt andre investeringer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendomme. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.059.009, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 52.133.113.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Markedsværdien fastsættes ud fra nettoforrentningen for ejendommene indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende samt ejendommens offentlige vurdering. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til blandt andet de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter og vedligeholdelsesomkostninger samt forsikring som pålignes investeringsejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalsbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.395.771	1.575
Personaleomkostninger	1	<u>-240.000</u>	<u>-241</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.155.771	1.334
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-44.000</u>	<u>-44</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.111.771	1.290
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>256.000</u>	<u>-138</u>
Resultat før finansielle poster		1.367.771	1.152
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		230.803	1.047
Finansielle indtægter	3	444.338	820
Finansielle omkostninger	4	<u>-753.316</u>	<u>-498</u>
Resultat før skat		1.289.596	2.521
Skat af årets resultat	5	<u>-230.587</u>	<u>-152</u>
Årets resultat		<u>1.059.009</u>	<u>2.369</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.200.000	1.000
Ekstraordinært udbytte		0	7.000
Overført resultat		<u>-1.140.991</u>	<u>-5.631</u>
		<u>1.059.009</u>	<u>2.369</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	48.087.000	47.831
Andre investeringsaktiver	6	1.195.000	1.045
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	117.333	161
Materielle anlægsaktiver		49.399.333	49.037
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	12.295.664	18.866
Finansielle anlægsaktiver		12.295.664	18.866
Anlægsaktiver i alt		61.694.997	67.903
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.210.391	1.500
Andre tilgodehavender		9.498	255
Selskabsskat		112.347	295
Periodeafgrænsningsposter		8.623	44
Tilgodehavender		7.340.859	2.094
Værdipapirer		3.025.723	3.823
Værdipapirer		3.025.723	3.823
Likvide beholdninger		1.729.184	1.386
Omsætningsaktiver i alt		12.095.766	7.303
Aktiver i alt		73.790.763	75.206

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		49.733.113	50.874
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.200.000</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital	9	<u>52.133.113</u>	<u>52.074</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.713.879</u>	<u>6.609</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.713.879</u>	<u>6.609</u>
Deposita		<u>1.206.730</u>	<u>1.214</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>1.206.730</u>	<u>1.214</u>
Banker		850	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.832.672	13.059
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		670.094	2.004
Anden gæld		226.019	226
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.406</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.737.041</u>	<u>15.309</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.943.771</u>	<u>16.523</u>
Passiver i alt		<u>73.790.763</u>	<u>75.206</u>
Eventualposter m.v.	11		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>241</u>
	<u>240.000</u>	<u>241</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>256.000</u>	<u>-138</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>256.000</u>	<u>-138</u>
	<u>256.000</u>	<u>-138</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	123.721	45
Andre finansielle indtægter	<u>320.617</u>	<u>775</u>
	<u>444.338</u>	<u>820</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	315.241	361
Andre finansielle omkostninger	<u>438.075</u>	<u>137</u>
	<u>753.316</u>	<u>498</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	127.820	324
Regulering af udskudt skat	105.078	-172
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2.311</u>	<u>0</u>
	<u>230.587</u>	<u>152</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investerings-	Andre
	ejendomme	investeringsakti
	<u></u>	<u>ver</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>21.391.426</u>	<u>1.195.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>21.391.426</u>	<u>1.195.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	26.439.574	0
Årets værdireguleringer	<u>256.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>26.695.574</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>48.087.000</u>	<u>1.195.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelse er der anvendt afkastsatser i intervallet 2,75% - 5,50%.

Ejendomsporteføljen består af boligudlejningsejendomme samt butikker med god beliggenhed.

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>220.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>220.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	58.667
Årets afskrivninger	<u>44.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>102.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>117.333</u></u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	20.157.084	20.157
Tilgang i årets løb	20.000	0
Afgang i årets løb	<u>-883.002</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>19.294.082</u>	<u>20.157</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-1.290.766	-2.339
Årets afgang	-4.938.455	0
Årets resultat	230.803	1.048
Udbytte til moderselskabet	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-6.998.418</u>	<u>-1.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>12.295.664</u>	<u>18.866</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Anpartsselskabet af 1. juli 2000	Gentofte	100%
Anpartsselskabet af 2. maj 2002	Gentofte	100%
Ritotr ApS (A-anparter 100% af stemmerne)	Gentofte	10%

Noter

9 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	50.874.104	1.000.000	52.074.104
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.140.991	2.200.000	1.059.009
Egenkapital 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>49.733.113</u>	<u>2.200.000</u>	<u>52.133.113</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	1.213.352	1.206.730	0	0
	<u>1.213.352</u>	<u>1.206.730</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Lejernes indskud i henhold til lejeaftale indregnes som langfristet gældsforpligtelse, da der ikke forventes nettotilbagebetaling til lejerne i det kommende år.

11 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, der ikke er afsat som gæld udgør pr. 31/12-16 kr. 185.063.