

Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983

c/o Preben Laursen
Sundvænget 22
2900 Hellerup

CVR-nr. 87 55 80 10

Årsrapport for 2015

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den

Preben Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. april 2016

Direktion

Preben Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 16. april 2016

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
Regnskabsår: 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 2015 udviser et overskud på kr. 2.368.654, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 52.074.104.

Begivenheder 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 2015 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 indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.572.101	1.485
Personaleomkostninger	1	-240.000	-241
Resultat før af- og nedskrivninger		1.332.101	1.244
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-44.000	-15
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.288.101	1.229
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-138.000	-5
Resultat før finansielle poster		1.150.101	1.224
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.048.121	1.011
Finansielle indtægter	3	820.076	1.076
Finansielle omkostninger	4	-498.486	-468
Resultat før skat		2.519.812	2.843
Skat af årets resultat	5	-151.158	-442
Årets resultat		<u>2.368.654</u>	<u>2.401</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.000.000	3.000
Ekstraordinært udbytte		7.000.000	2.250
Overført resultat		-5.631.346	-2.849
		<u>2.368.654</u>	<u>2.401</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	47.831.000	48.628
Andre investeringsaktiver	6	1.045.000	1.045
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>161.333</u>	<u>205</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>49.037.333</u>	<u>49.878</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>18.866.318</u>	<u>17.818</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>18.866.318</u>	<u>17.818</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>67.903.651</u>	<u>67.696</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.500.000	2.111
Andre tilgodehavender		254.546	328
Selskabsskat		294.857	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.684</u>	<u>37</u>
Tilgodehavender		<u>2.093.087</u>	<u>2.476</u>
Værdipapirer		<u>3.823.307</u>	<u>6.188</u>
Værdipapirer		<u>3.823.307</u>	<u>6.188</u>
Likvide beholdninger		<u>1.386.222</u>	<u>3.635</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.302.616</u>	<u>12.299</u>
Aktiver i alt		<u>75.206.267</u>	<u>79.995</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		43.874.104	54.255
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000
Foreslået ekstraordinært udbytte		7.000.000	2.250
Egenkapital	9	52.074.104	59.705
Hensættelse til udskudt skat		6.608.801	6.781
Hensatte forpligtelser i alt		6.608.801	6.781
Deposita		1.213.352	1.187
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.213.352	1.187
Banker		46	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.058.915	11.448
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.004.103	173
Selskabsskat		0	349
Anden gæld		226.946	236
Periodeafgrænsningsposter		20.000	116
Kortfristede gældsforpligtelser		15.310.010	12.322
Gældsforpligtelser i alt		16.523.362	13.509
Passiver i alt		75.206.267	79.995
Eventualposter mv.	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>241</u>
	<u>240.000</u>	<u>241</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-138.000</u>	<u>-5</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-138.000</u>	<u>-5</u>
	<u>-138.000</u>	<u>-5</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.000	97
Andre finansielle indtægter	<u>775.076</u>	<u>979</u>
	<u>820.076</u>	<u>1.076</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	360.679	341
Andre finansielle omkostninger	<u>137.807</u>	<u>127</u>
	<u>498.486</u>	<u>468</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	323.619	382
Regulering af udskudt skat	<u>-172.461</u>	<u>60</u>
	<u>151.158</u>	<u>442</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- ver
Kostpris 1. januar 2015	21.589.139	1.045.000
Afgang i årets løb	-197.713	0
Kostpris 31. december 2015	<u>21.391.426</u>	<u>1.045.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	27.039.861	0
Årets værdireguleringer	-138.000	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	-462.287	0
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>26.439.574</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>47.831.000</u>	<u>1.045.000</u>

Ved værdiansættelse er der anvendt afkastsatser i intervallet 2,75% - 5,50%.
Ejendomsporteføljen består af boligudlejningsejendomme samt butikker med god beliggenhed.

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>220.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>220.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	14.667
Årets afskrivninger	<u>44.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>58.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>161.333</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>20.157.084</u>	<u>20.157</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>20.157.084</u>	<u>20.157</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-2.338.887	-2.351
Årets resultat	1.048.121	1.012
Udbytte til moderselskabet	<u>0</u>	<u>-1.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-1.290.766</u>	<u>-2.339</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>18.866.318</u>	<u>17.818</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 24. juni 1999	Gentofte	100%
Anpartsselskabet af 2. maj 2002	Gentofte	100%
BESINI ApS	Gentofte	100%
Ejendomsselskabet Holsted Park 8B, Næstved ApS	Gentofte	100%

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	56.505.450	3.000.000	0	59.705.450
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-7.000.000	0	0	-7.000.000
Årets resultat	0	-5.631.346	1.000.000	7.000.000	2.368.654
Egenkapital 31. december 2015	200.000	43.874.104	1.000.000	7.000.000	52.074.104

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	1.186.218	1.213.352	0	0
	1.186.218	1.213.352	0	0

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

11 Eventualposter mv.

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

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, der ikke er afsat som gæld udgør pr. 31/12-15 kr. 150.216.