

Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983

c/o Preben Laursen
Sundvænget 22
2900 Hellerup

CVR-nr. 87 55 80 10

Årsrapport for 2020
(43. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2021

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
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. april 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vidnet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 6. april 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne25347

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 2020
Stiftet: 20. april 1978

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Preben Laursen

Revision

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
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 2020 udviser et overskud på kr. 2.016.983, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 47.199.550.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når 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. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i 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 tillæg af deposita.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Handelsanpartsselskabet af 21. januar 1983, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til skønnet værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 til nettorealisation sværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.451.191	1.682
Personaleomkostninger	1	<u>-239.999</u>	<u>-239</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.211.192	1.443
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-87.550</u>	<u>-88</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.123.642	1.355
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-527.000</u>	<u>-240</u>
Resultat før finansielle poster		596.642	1.115
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.800	55
Finansielle indtægter	3	2.040.860	853
Finansielle omkostninger	4	<u>-46.997</u>	<u>-59</u>
Resultat før skat		2.645.305	1.964
Skat af årets resultat	5	<u>-628.322</u>	<u>-416</u>
Årets resultat		<u>2.016.983</u>	<u>1.548</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.500.000	5.000
Overført resultat		<u>-483.017</u>	<u>-3.452</u>
		<u>2.016.983</u>	<u>1.548</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	41.041.000	43.518
Andre investeringsaktiver	6	1.700.000	1.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	218.876	306
Materielle anlægsaktiver		42.959.876	45.524
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	937.494	902
Finansielle anlægsaktiver		937.494	902
Anlægsaktiver i alt		43.897.370	46.426
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.242.210	5.590
Andre tilgodehavender		32.107	15
Selskabsskat		8.823	233
Periodeafgrænsningsposter		14.522	18
Tilgodehavender		5.297.662	5.856
Værdipapirer		6.564.506	4.869
Værdipapirer		6.564.506	4.869
Likvide beholdninger		1.044.796	2.438
Omsætningsaktiver i alt		12.906.964	13.163
Aktiver i alt		56.804.334	59.589

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		44.499.550	44.983
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	5.000
Egenkapital		<u>47.199.550</u>	<u>50.183</u>
Hensættelse til udskudt skat		6.948.008	7.086
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.948.008</u>	<u>7.086</u>
Deposita		1.193.027	1.176
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>1.193.027</u>	<u>1.176</u>
Banker		0	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		810.852	748
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		88.771	27
Anden gæld		564.126	177
Periodeafgrænsningsposter		0	173
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.463.749</u>	<u>1.144</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.656.776</u>	<u>2.320</u>
Passiver i alt		<u>56.804.334</u>	<u>59.589</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	44.982.567	5.000.000	50.182.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-483.017	2.500.000	2.016.983
Egenkapital 31. december 2020	200.000	44.499.550	2.500.000	47.199.550

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>239.999</u>	<u>239</u>
	<u>239.999</u>	<u>239</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme mv.	<u>-527.000</u>	<u>-240</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-527.000</u>	<u>-240</u>
	<u>-527.000</u>	<u>-240</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.423	163
Andre finansielle indtægter	<u>1.898.437</u>	<u>690</u>
	<u>2.040.860</u>	<u>853</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.331	38
Andre finansielle omkostninger	<u>20.666</u>	<u>21</u>
	<u>46.997</u>	<u>59</u>

Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	766.678	431
Regulering af udskudt skat	-138.356	-15
	628.322	416

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- ver
Kostpris 1. januar 2020	16.624.547	1.195.000
Afgang i årets løb	-1.200.000	0
Kostpris 31. december 2020	15.424.547	1.195.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	26.893.453	505.000
Årets værdireguleringer	-527.000	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	-750.000	0
Værdireguleringer 31. december 2020	25.616.453	505.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	41.041.000	1.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelse er der anvendt afkastsatser i intervallet 4,30% - 4,50%.

Ejendomsporteføljen består af boligudlejningsejendomme samt butikker med god beliggenhed.

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	437.751
Kostpris 31. december 2020	437.751
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	131.325
Årets afskrivninger	87.550
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	218.875
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	218.876

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2020 kr.	2019 t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	10.470.001	10.470
Kostpris 31. december 2020	10.470.001	10.470
Værdireguleringer 1. januar 2020	-9.568.874	-9.606
Årets resultat	54.800	56
Udbytte modtaget	-18.433	-18
Værdireguleringer 31. december 2020	-9.532.507	-9.568
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	937.494	902

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet af 2. maj 2002	Gentofte	100%
Ritotr ApS (A-anparter 100% af stemmerne)	Gentofte	10%

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	<u>1.175.776</u>	<u>1.193.027</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.175.776</u>	<u>1.193.027</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

10 Eventualforpligtelser

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

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, der ikke er afsat som gæld udgør pr. 31. december 2020 kr. 251.643.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.