

SANTROPA A/S

**C/O LUND ELMER SANDAGER,
KALVEBOD BRYGGE 39 - 41,
1560 KØBENHAVN V**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2017**

Steen Raagaard Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Santropa A/S C/O Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39 - 41 1560 København V
	CVR-nr.: 15 73 76 97 Stiftet: 15. november 1991 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Jørgen Glud, Formand Adam Glud Steen Raagaard Andersen
Direktion	Adam Glud
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K
Advokat	Lund Elmer Sandager advokatpartnerselskab Kalvebod Brygge 39 - 41 1560 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Santropa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2017

Direktion:

Adam Glud

Bestyrelse:

Hans Jørgen Glud
Formand

Adam Glud

Steen Raagaard Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Santropa A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Santropa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 15. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af lejligheder i 6 investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og indtjeningen ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er steget fra 3.472 tkr. til 20.785 tkr. Årsagen er især, at årets værdiregulering af anlægsaktiver er markant større end sidste år. Endvidere er selskabets lejeindtægt steget, da der ikke i 2016 har været lejetab i samme omfang som året før, hvilket også har haft en positiv indvirkning på værdireguleringen.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Resultatet er væsentligt bedre end forventet ikke mindst som følge af værdireguleringen af ejendommene. Når bortses fra værdireguleringen er resultatet i overensstemmelse med forventningerne og må på den baggrund anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et resultat før værdiregulering for regnskabsåret 2017 på niveau med indeværende års resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		12.288.169	11.222.294
Andre driftsindtægter.....		27.648	90.374
Eksterne omkostninger.....		-5.586.779	-5.587.278
BRUTTORESULTAT		6.729.038	5.725.390
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		23.199.738	40.448
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	1.723.883
DRIFTSRESULTAT		29.678.776	7.239.721
Finansielle indtægter.....		155.898	7.324
Finansielle omkostninger.....	2	-3.118.357	-3.208.464
RESULTAT FØR SKAT		26.716.317	4.038.581
Skat af årets resultat.....	3	-5.931.051	-566.112
ÅRETS RESULTAT		20.785.266	3.472.469
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		20.185.266	2.872.469
I ALT		20.785.266	3.472.469

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		162.435.001	139.191.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	162.435.001	139.191.000
ANLÆGSAKTIVER.....		162.435.001	139.191.000
Tilgodehavender hos lejere.....		106.617	31.275
Andre tilgodehavender.....		29.078	26.401
Periodeafgrænsningsposter.....		32.216	68.989
Tilgodehavender.....		167.911	126.665
Likvider.....		872.588	715.861
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.040.499	842.526
AKTIVER.....		163.475.500	140.033.526
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.075.493	11.075.493
Overført overskud.....		33.565.753	13.380.491
Forslag til udbytte.....		600.000	600.000
EGENKAPITAL.....		45.241.246	25.055.984
Hensættelse til udskudt skat.....		7.265.846	2.157.485
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.265.846	2.157.485
Realkredit.....		88.325.547	91.464.207
Gæld til tilknyttede selskaber.....		7.280.000	7.000.000
Lejeres deposita.....		5.107.655	5.087.503
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	100.713.202	103.551.710
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.724.321	3.983.097
Gæld til pengeinstitutter.....		4.269.582	3.356.760
Selskabsskat.....		437.062	480.194
Anden gæld.....		1.620.710	1.423.890
Periodeafgrænsningsposter.....		203.531	24.406
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.255.206	9.268.347
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		110.968.408	112.820.057
PASSIVER.....		163.475.500	140.033.526
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	11.075.493	13.380.487	600.000	25.055.980
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		20.185.266	600.000	20.785.266
Egenkapital 31. december 2016.....	11.075.493	33.565.753	600.000	45.241.246

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	250.000	250.000	
	250.000	250.000	
Finansielle omkostninger			2
Moderselskab.....	280.000	246.716	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.838.357	2.961.748	
	3.118.357	3.208.464	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	822.690	769.508	
Regulering af udskudt skat.....	5.108.361	-203.396	
	5.931.051	566.112	
Materielle anlægsaktiver			4
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		129.104.248	
Tilgang.....		44.263	
Kostpris 31. december 2016.....		129.148.511	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		44.180	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		44.180	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		10.090.484	
Årets værdireguleringer.....		23.240.186	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		33.330.670	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		162.435.001	

Dagsværdi for ejendomme

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 6 ejendomme, der er beiggende i København, Frederiksberg og Halsnæs kommuner. Ejendommenes primære anvendelse er til boligformål.

Ejendommenes dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet mellem 4-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i de respektive kommuner.

NOTER

	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	Note
Langfristede gældsforpligtelser	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	5
Realkredit.....	95.447.304	92.049.868	3.724.321	72.000.000	
Gæld til tilknyttede selskaber.....	7.000.000	7.280.000	0	7.000.000	
Lejeres deposita.....	5.087.503	5.107.655	0	0	
	107.534.807	104.437.523	3.724.321	79.000.000	
 Eventualposter mv.					6
Ingen.					
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 92.440 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 162.435 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 14.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve for i alt 11.700 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og indtjeningen ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Santropa A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer:

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Den til investeringsejendomme tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1 er anvendt.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og udgifter til administration og er periodiseret, således at de dækker perioden fremt til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til direktør og til bestyrelsen. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.