



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København
CVR-nr. 20 22 26 70

SANTROPA A/S

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

ÅRSRAPPORT

2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2016**

Steen Raagaard Andersen

CVR-NR. 15 73 76 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2016

Direktion

Adam Glud

Bestyrelse

Hans Jørgen Glud
Formand

Adam Glud

Steen Raagaard Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Santropa A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Santropa A/S 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.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af lejligheder i 6 investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er faldet fra 7.486 tkr. til 3.472 tkr. Årsagen er dels, at årets værdiregulering af anlægsaktiver er væsentlig mindre end sidste år, dels at nogle af selskabets ejendomme har haft væsentlig mindre lejeindtægt i forb.m. udskiftning af lejere.

Betydningsfulde hændelser, 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 for regnskabsåret 2016 på niveau med indeværende års resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Santropa A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og udgifter til administration og er periodiseret, således at de dækker perioden fremt til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af 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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.725.379	8.088.531
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		40.448	5.434.572
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		1.723.883	-456.328
DRIFTSRESULTAT		7.239.710	12.816.775
Finansielle indtægter.....		7.324	1.488
Finansielle omkostninger.....		-3.208.456	-2.960.355
RESULTAT FØR SKAT		4.038.578	9.857.908
Skat af årets resultat.....	2	-566.112	-2.371.654
ÅRETS RESULTAT		3.472.466	7.486.254
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		2.872.466	6.886.254
I ALT		3.472.466	7.486.254

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Boligejendom.....		139.191.000	139.119.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	139.191.000	139.119.000
ANLÆGSAKTIVER.....		139.191.000	139.119.000
Tilgodehavender hos lejere.....		31.275	42.360
Andre tilgodehavender.....		26.401	716.851
Periodeafgrænsningsposter.....		68.989	12.837
Tilgodehavender.....		126.665	772.048
Likvider.....		715.861	649.428
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		842.526	1.421.476
AKTIVER.....		140.033.526	140.540.476
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.075.493	11.075.493
Overført overskud.....		13.380.488	10.508.022
Forslag til udbytte.....		600.000	600.000
EGENKAPITAL.....	4	25.055.981	22.183.515
Hensættelse til udskudt skat.....		2.157.485	2.360.881
HENSATTE FORPLIGTELSE		2.157.485	2.360.881
Realkredit.....		91.464.207	97.096.786
Gæld til tilknyttede selskaber.....		7.000.000	5.200.000
Lejeres deposita.....		3.060.449	2.918.158
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	101.524.656	105.214.944
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.983.097	3.489.469
Gæld til pengeinstitutter.....		3.356.767	2.924.768
Selskabsskat.....		480.194	948.353
Anden gæld.....		1.423.889	1.540.918
Periodeafgrænsningsposter.....		2.051.457	1.877.628
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.295.404	10.781.136
GÆLDSFORPLIGTELSE		112.820.060	115.996.080
PASSIVER.....		140.033.526	140.540.476
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Løn og gager.....	250.000	250.000		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	769.508	1.140.647		
Regulering af udskudt skat.....	-203.396	1.231.007		
	566.112	2.371.654		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Boligejendom		
Kostpris 1. januar 2015.....		129.072.696		
Tilgang.....		31.552		
Kostpris 31. december 2015.....		129.104.248		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		44.180		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		44.180		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		10.090.484		
Årets værdireguleringer.....		40.448		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		10.130.932		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		139.191.000		
Egenkapital			4	
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	11.075.493	10.508.022	600.000	22.183.515
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.872.466	600.000	3.472.466
Egenkapital 31. december 2015.....	11.075.493	13.380.488	600.000	25.055.981
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit.....	100.586.255	95.447.304	3.983.097	80.000.000
Gæld til tilknyttede selskaber..	5.200.000	7.000.000	0	7.000.000
Lejeres deposita.....	2.918.158	3.060.449	0	0
	108.704.413	105.507.753	3.983.097	87.000.000

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 95.447 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 139.191 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.	7
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 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.	8