



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2019

Steen Raagaard Andersen

CVR-NR. 15 73 76 97

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
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2019

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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:

- 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 27. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33685

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er 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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er ændret fra et underskud på 8.488 tkr. i 2017 til et overskud på 12.826 tkr. i 2018. Den primære årsag er, at der er foretaget en positiv værdiregulering af anlægsaktiver på 12,8 mio. kr.

Når der ses bort fra værdiregulering af anlægsaktiver er resultat før skat steget fra 2,7 mio. kr. til 3,7 mio. kr., hvilket skyldes, at der har været væsentlig færre udgifter til vedligeholdelse i 2018 end i 2017.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Resultatet før værdireguleringer er større end ledelsens forventninger og anses derfor 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 2019 på niveau med indeværende års resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		12.797.857	12.435.198
Andre driftsindtægter.....		24.647	29.242
Eksterne omkostninger.....		-5.323.410	-6.239.002
BRUTTORESULTAT		7.499.094	6.225.438
Personaleomkostninger.....	1	-447.622	-311.136
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		12.861.996	-13.280.500
DRIFTSRESULTAT		19.913.468	-7.366.198
Finansielle indtægter.....		9.620	7.995
Finansielle omkostninger.....	2	-3.389.913	-3.263.597
RESULTAT FØR SKAT		16.533.175	-10.621.800
Skat af årets resultat.....	3	-3.707.132	2.134.081
ÅRETS RESULTAT		12.826.043	-8.487.719
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	600.000
Overført resultat.....		12.426.043	-9.087.719
I ALT		12.826.043	-8.487.719

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendomme.....		162.511.000	149.216.999
Materielle anlægsaktiver.....	4	162.511.000	149.216.999
ANLÆGSAKTIVER.....		162.511.000	149.216.999
Tilgodehavender hos lejere.....		325.075	30.960
Andre tilgodehavender.....		29.690	514
Periodeafgrænsningsposter.....		37.975	16.845
Tilgodehavender.....		392.740	48.319
Likvider.....		1.160.326	928.275
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.553.066	976.594
AKTIVER.....		164.064.066	150.193.593
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.075.493	11.075.493
Overført overskud.....		36.904.076	24.478.032
Forslag til udbytte.....		400.000	600.000
EGENKAPITAL.....	5	48.379.569	36.153.525
Hensættelse til udskudt skat.....	6	7.200.777	4.367.837
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.200.777	4.367.837
Realkredit.....		83.515.083	86.397.148
Gæld til tilknyttede selskaber.....		7.420.000	7.571.200
Lejeres deposita.....		5.725.742	5.616.121
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	96.660.825	99.584.469
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	3.094.676	2.998.297
Gæld til pengeinstitutter.....		6.778.820	5.292.542
Selskabsskat.....		433.219	313.351
Anden gæld.....		1.475.948	1.445.118
Periodeafgrænsningsposter.....		40.232	38.454
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.822.895	10.087.762
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		108.483.720	109.672.231
PASSIVER.....		164.064.066	150.193.593
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	443.600	310.000	
Pensioner.....	4.022	1.136	
	447.622	311.136	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	268.800	291.200	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.121.113	2.972.397	
	3.389.913	3.263.597	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	874.192	763.928	
Regulering af udskudt skat.....	2.832.940	-2.898.009	
	3.707.132	-2.134.081	
Materielle anlægsaktiver			4
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		129.211.010	
Tilgang.....		432.005	
Kostpris 31. december 2018.....		129.643.015	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		44.180	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		44.180	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		20.050.169	
Årets værdireguleringer.....		12.861.996	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		32.912.165	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		162.511.000	
Dagsværdi for ejendomme			
Selskabets ejendomsportefølje omfatter 6 ejendomme, der er beliggende 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, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i de respektive kommuner.			

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	11.075.493	24.478.033	600.000	36.153.526
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering.....		12.426.043	400.000	12.826.043
Egenkapital 31. december 2018.....	11.075.493	36.904.076	400.000	48.379.569

Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Ejendomme.....	162.511.000	129.642.933	32.868.067
Tilgodehavender hos lejere.....	325.075	462.337	-137.262
	162.836.075	130.105.270	32.730.805
Hensættelse til udskudt skat.....			7.200.777
		2018	2017
		kr.	kr.
Udskudt skat 1. januar.....		4.367.837	7.265.846
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		2.832.940	-2.898.009
Udskudt skat 31. december.....		7.200.777	4.367.837

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Realkredit.....	86.609.759	3.094.676	70.910.308	89.395.445	2.998.297
Gæld til tilknyttede selskaber..	7.420.000	0	0	7.571.200	0
Lejeres deposita.....	5.725.742	0	0	5.616.121	0
	99.755.501	3.094.676	70.910.308	02.582.766	2.998.297

Eventualposter mv.

8

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 86.610 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 162.511 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 14.700 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebreve for i alt 11.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**10**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 frem til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til direktør og 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

Investeringsejendomme 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.