



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juli 2024

Steen Raagaard Andersen

CVR-NR. 15 73 76 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 Kommune: 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, Erhverv København Holbergsgade 2 1057 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juli 2024

Direktion:

Adam Glud

Bestyrelse:

Hans Jørgen Glud
Formand

Adam Glud

Steen Raagaard Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Santropa A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Santropa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 4. juli 2024

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 5 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

Årets resultat blev et underskud på 6,457 mio. kr. mod et underskud i 2022 på 3,156 mio. kr.

Når der ses bort fra værdiregulering af anlægsaktiver er resultat før skat steget fra fra 5,497 mio. kr. i 2022 til 5,635 mio. kr. i 2023.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Resultatet før værdireguleringer er på niveau med 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 2024 på niveau med indeværende års resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		13.217.234	13.696.589
Anden omsætning.....		206.444	188.055
Eksterne omkostninger.....		-5.154.504	-5.621.195
BRUTTORESULTAT		8.269.174	8.263.449
Personaleomkostninger.....	1	-544.552	-427.619
Afskrivninger.....		-32.000	-32.000
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		-13.913.108	-9.537.877
DRIFTSRESULTAT		-6.220.486	-1.734.047
Finansielle indtægter.....	2	4.805	118
Finansielle omkostninger.....	3	-2.062.706	-2.306.766
RESULTAT FØR SKAT		-8.278.387	-4.040.695
Skat af årets resultat.....	4	1.820.952	884.262
ÅRETS RESULTAT		-6.457.435	-3.156.433
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-6.457.435	-3.156.433
I ALT		-6.457.435	-3.156.433

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		183.031.000	210.025.701
Driftsmateriel.....		72.000	104.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	183.103.000	210.129.701
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		17.250.000	17.250.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	17.250.000	17.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		200.353.000	227.379.701
Tilgodehavender hos lejere.....		505.308	307.917
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		405.007	405.007
Andre tilgodehavender.....		25.848	33.749
Periodeafgrænsningsposter.....		21.568	21.568
Tilgodehavender.....		957.731	768.241
Likvider.....		1.973.826	2.040.280
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.931.557	2.808.521
AKTIVER.....		203.284.557	230.188.222
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.075.493	11.075.493
Overført overskud.....		80.555.230	87.012.664
EGENKAPITAL.....		91.630.723	98.088.157
Hensættelse til udskudt skat.....		13.816.481	16.978.135
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.816.481	16.978.135
Gældsbreve.....		13.740.000	20.350.000
Gæld til kreditinstitutter.....		69.241.077	80.247.984
Lejeres deposita.....		6.339.752	6.494.471
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	89.320.829	107.092.455
Gældsbreve.....		575.000	575.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.350.029	3.632.806
Gæld til pengeinstitutter.....		1.417.283	858.020
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.672	0
Selskabsskat.....		648.702	656.026
Anden gæld.....		2.523.838	2.307.623
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.516.524	8.029.475
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		97.837.353	115.121.930
PASSIVER.....		203.284.557	230.188.222
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	11.075.493	87.012.665	98.088.158
Forslag til resultatdisponering.....		-6.457.435	-6.457.435
Egenkapital 31. december 2023.....	11.075.493	80.555.230	91.630.723

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	538.864	421.789	
Pensioner.....	5.688	5.830	
	544.552	427.619	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.805	118	
	4.805	118	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.062.706	2.306.766	
	2.062.706	2.306.766	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.340.702	1.214.026	
Regulering af udskudt skat.....	-3.161.654	-2.098.288	
	-1.820.952	-884.262	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.	Investeringsej- omme	Driftsmateriel	
Kostpris 1. januar 2023.....	132.887.929	160.000	
Tilgang.....	53.407	0	
Afgang.....	-12.686.456	0	
Kostpris 31. december 2023.....	120.254.880	160.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	56.000	
Årets afskrivninger.....	0	32.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	88.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	77.137.772	0	
Årets værdireguleringer.....	-13.913.108	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-448.544	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	62.776.120	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	183.031.000	72.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	183.031.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-13.913.108

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 5 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 4,25 - 6,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i de respektive kommuner.

For ejendomme, der værdiansættes efter den afkastbaserede model, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendomme, og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes markedsværdi. En forøgelse af afkastkravet på investeringsejendommen med 0,5%-point vil reducere markedsværdien med 17,9 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 22,3 mio. kr.

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	17.250.000
Kostpris 31. december 2023	17.250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	17.250.000

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Santropa SA,	100 %

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
kr.	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
Gældsbreve.....	14.315.000	575.000	3.140.000	20.925.000	
Gæld til kreditinstitutter.....	72.591.106	3.350.029	56.337.134	83.880.790	
Lejeres deposita.....	6.339.752	0	6.339.752	6.494.471	
	93.245.858	3.925.029	65.816.886	111.300.261	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 72,591 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 183,031 mio. kr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.200 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebreve for i alt 11.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.					
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling					9
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.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Santropa A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts af ejendomme, salg, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til direktør.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, værdiregulering af kapitalandel i tilknyttet virksomhed samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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