

SANTROPA ApS

c/o Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselska, Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V
CVR-nr. 15 73 76 97

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025

Hans Jørgen Glud

Indholdsfortegnelse

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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	SANTROPA ApS c/o Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselska Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V CVR-nr.: 15 73 76 97 Stiftet: 15. november 1991 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Adam Glud Hans Jørgen 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SANTROPA ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2025

Direktion:

Adam Glud

Hans Jørgen Glud

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SANTROPA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SANTROPA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 17. juni 2025

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 overskud på 1.078 tkr. mod et underskud i 2023 på 6.457 tkr.

Når der ses bort fra værdiregulering af anlægsaktiver er resultat før skat faldet fra 5.635 tkr. i 2023 til 4.676 tkr. i 2024.

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 2025 på niveau med indeværende års resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Huslejeindtægter		13.022.148	13.217.234
Anden omsætning		211.726	206.444
Eksterne omkostninger		-5.780.847	-5.154.504
Bruttoresultat		7.453.027	8.269.174
Personaleomkostninger	1	-544.557	-544.552
Afskrivninger		-32.000	-32.000
Dagsværdiregulering investeringsejendomme		-3.285.469	-13.913.108
Driftsresultat		3.591.001	-6.220.486
Finansielle indtægter	2	33.477	4.805
Finansielle omkostninger	3	-2.233.544	-2.062.706
Resultat før skat		1.390.934	-8.278.387
Skat af årets resultat	4	-313.202	1.820.952
Årets resultat		1.077.732	-6.457.435
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.077.732	-6.457.435
I alt		1.077.732	-6.457.435

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		179.797.002	183.031.000
Driftsmateriel		40.000	72.000
Materielle anlægsaktiver	5	179.837.002	183.103.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.250.000	17.250.000
Finansielle anlægsaktiver	6	17.250.000	17.250.000
Anlægsaktiver		197.087.002	200.353.000
Tilgodehavender hos lejere		461.309	505.308
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		405.007	405.007
Andre tilgodehavender		26.022	25.848
Periodeafgrænsningsposter		61.408	21.568
Tilgodehavender		953.746	957.731
 Likvider		 2.061.604	 1.973.826
 Omsætningsaktiver		 3.015.350	 2.931.557
Aktiver		200.102.352	203.284.557

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		11.075.493	11.075.493
Overført overskud		81.632.962	80.555.230
Egenkapital		92.708.455	91.630.723
Hensættelse til udskudt skat		13.099.115	13.816.481
Hensatte forpligtelser		13.099.115	13.816.481
Gældsbreve		12.610.000	13.740.000
Gæld til kreditinstitutter		65.787.686	69.241.077
Lejeres deposita		5.985.066	6.339.752
Langfristede gældsforpligtelser	7	84.382.752	89.320.829
Gældsbreve		800.000	575.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.444.500	3.350.029
Gæld til pengeinstitutter		2.768.377	1.417.283
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.672	1.672
Selskabsskat		444.568	648.702
Anden gæld		2.452.913	2.523.838
Kortfristede gældsforpligtelser		9.912.030	8.516.524
Gældsforpligtelser		94.294.782	97.837.353
Passiver		200.102.352	203.284.557
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	11.075.493	80.555.230	91.630.723
Forslag til resultatdisponering		1.077.732	1.077.732
Egenkapital 31. december 2024	11.075.493	81.632.962	92.708.455

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	538.812	538.864
Pensioner	5.745	5.688
	544.557	544.552
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	33.477	4.805
	33.477	4.805
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.233.544	2.062.706
	2.233.544	2.062.706
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.030.568	1.340.702
Regulering af udskudt skat	-717.366	-3.161.654
	313.202	-1.820.952

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel
Kostpris 1. januar 2024	120.254.881	160.000
Tilgang	51.470	0
Kostpris 31. december 2024	120.306.351	160.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	88.000
Årets afskrivninger	0	32.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	120.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	62.776.120	0
Årets værdireguleringer	-3.285.469	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	59.490.651	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	179.797.002	40.000

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	179.797.002
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-3.285.469

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 normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet mellem 4,00 - 6,00%, 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 ejendomme i de respektive kommuner. Det normaliserede driftsafkast for alle ejendomme udgør 8,1 mio. kr.

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 18,1 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 22,8 mio. kr.

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	17.250.000
Kostpris 31. december 2024	17.250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	17.250.000

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Santropa SA,	100 %

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	13.410.000	800.000	9.410.000	14.315.000
Gæld til kreditinstitutter	69.232.186	3.444.500	52.891.972	72.591.106
Lejeres deposita	5.985.066	0	5.985.066	6.339.752
	88.627.252	4.244.500	68.287.038	93.245.858

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 69.232 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 179.797 tkr.

Ejerpantebreve for i alt 11.500 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger, er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

9 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SANTROPA ApS for 2024 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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 markedsposition 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsats 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.

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.