

Sarka Ejendomme ApS

Svalemosevej 49
4671 Strøby

CVR-nr. 29 63 77 41

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019



Sten Sarka
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sarka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. april 2019

Direktion



Sten Sarka
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sarka Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sarka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 29. april 2019

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Claus Holde

Claus Holde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34370

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sarka Ejendomme ApS Svalemosevej 49 4671 Strøby
	CVR-nr.: 29 63 77 41
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Stevns
Direktion	Sten Sarka, direktør
Revisor	Global Revision ApS Registreret revisionsanpartsselskab Brogade 19L 4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 825.204, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 9.545.499.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sarka Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen udgøres af lejeindtægter der dækker regnskabsperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver omfatter årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, der værdireguleres efter ÅRL § 38, til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmodellen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Da virksomhedens hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme måles virksomhedens ejendomme til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som den kapitaliserede værdi af ejendommenes budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet normal vedligeholdelse er kapitaliseret med satser på mellem 2,75 % - 8,25 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		713.050	705.549
Personaleomkostninger	1	-241.158	-231.333
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		471.892	474.216
Værdireguleringer af investeringsaktiver		670.000	56.000
Resultat før finansielle poster		1.141.892	530.216
Finansielle indtægter		24.400	24.400
Finansielle omkostninger	2	-107.902	-117.368
Resultat før skat		1.058.390	437.248
Skat af årets resultat	3	-233.186	-96.634
Årets resultat		825.204	340.614
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		825.204	340.614
		825.204	340.614

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	16.733.000	16.063.000
Materielle anlægsaktiver		16.733.000	16.063.000
Anlægsaktiver i alt		16.733.000	16.063.000
Andre tilgodehavender		2.982	11.126
Tilgodehavender		2.982	11.126
Likvide beholdninger		1.425.899	1.328.402
Omsætningsaktiver i alt		1.428.881	1.339.528
Aktiver i alt		18.161.881	17.402.528

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.420.499	8.595.295
Egenkapital	5	9.545.499	8.720.295
Hensættelse til udskudt skat		1.184.596	1.025.417
Hensatte forpligtelser i alt		1.184.596	1.025.417
Banker		806.150	806.150
Gæld til realkreditinstitutter		5.787.301	6.095.377
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.593.451	6.901.527
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	307.000	225.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.884	32.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.500	48.500
Selskabsskat		59.632	66.535
Anden gæld		162.108	154.268
Deposita		234.211	228.511
Kortfristede gældsforpligtelser		838.335	755.289
Gældsforpligtelser i alt		7.431.786	7.656.816
Passiver i alt		18.161.881	17.402.528
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	239.621	229.860
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.537</u>	<u>1.473</u>
	<u>241.158</u>	<u>231.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	97.807	115.367
Kursreguleringer omkostninger	8.471	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>1.624</u>	<u>2.001</u>
	<u>107.902</u>	<u>117.368</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	74.007	72.534
Årets udskudte skat	<u>159.179</u>	<u>24.100</u>
	<u>233.186</u>	<u>96.634</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2018	11.900.073
Kostpris 31. december 2018	11.900.073
Værdireguleringer 1. januar 2018	5.502.927
Årets værdiregulering	-670.000
Værdireguleringer 31. december 2018	4.832.927
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	16.733.000

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. balancedagen er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendommen ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet stadig er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af kapitalafkastkravet/diskonteringsfaktoren skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, type (bolig/erhverv), klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede kontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets slutning.

Ved værdiansættelsen pr. balancedagen er anvendt kapitaliseringsfaktorer på 2,75% - 8,25%.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	8.595.295	8.720.295
Årets resultat	0	825.204	825.204
Egenkapital 31. december 2018	125.000	9.420.499	9.545.499

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	806.150	806.150	0	806.150
Gæld til realkreditinstitutter	6.320.377	6.094.301	307.000	5.258.265
	7.126.527	6.900.451	307.000	6.064.415

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.900, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 15.785. Selskabets øvrige pantsætninger udgør t.kr 545.