

## **Sarka Ejendomme ApS**

**Svalemosevej 49  
4671 Strøby**

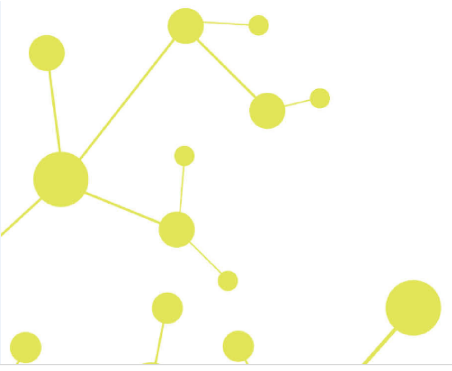
**CVR-nr. 29 63 77 41**

### **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

---

Sten Sarka  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 9. maj 2018

### **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 2017 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 Ethiske 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 9. maj 2018

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

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 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 340.614, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.720.295.

### **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 2017 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 2017 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 2,0 % - 7,75 %.

### **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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>705.549</b>	<b>719.049</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-231.333</u>	<u>-324.235</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>474.216</b>	<b>394.814</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>56.000</u>	<u>1.484.049</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>530.216</b>	<b>1.878.863</b>
Finansielle indtægter		24.400	24.385
Finansielle omkostninger	2	<u>-117.368</u>	<u>-128.208</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>437.248</b>	<b>1.775.040</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-96.634</u>	<u>-384.810</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>340.614</u></b>	<b><u>1.390.230</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>340.614</u>	<u>1.390.230</u>
		<b><u>340.614</u></b>	<b><u>1.390.230</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>16.063.000</u>	<u>16.007.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.063.000</b></u>	<u><b>16.007.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.063.000</b></u>	<u><b>16.007.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>11.126</u>	<u>16.964</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.126</b></u>	<u><b>16.964</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.328.402</b></u>	<u><b>1.244.791</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.339.528</b></u>	<u><b>1.261.755</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.402.528</b></u></u>	<u><u><b>17.268.755</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.595.295</u>	<u>8.254.681</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>8.720.295</u></b>	<b><u>8.379.681</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.025.417</u>	<u>1.001.317</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.025.417</u></b>	<b><u>1.001.317</u></b>
Banker		806.150	806.133
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.095.377</u>	<u>6.321.325</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>6.901.527</u></b>	<b><u>7.127.458</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	225.000	224.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.475	38.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.500	77.439
Selskabsskat		66.535	44.090
Anden gæld		154.268	170.505
Deposita		<u>228.511</u>	<u>205.955</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>755.289</u></b>	<b><u>760.299</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.656.816</u></b>	<b><u>7.887.757</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.402.528</u></b>	<b><u>17.268.755</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	229.860	320.939
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.473</u>	<u>3.296</u>
	<b><u>231.333</u></b>	<b><u>324.235</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	115.367	126.676
Rentetillæg selskabsskat	<u>2.001</u>	<u>1.532</u>
	<b><u>117.368</u></b>	<b><u>128.208</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	72.534	52.558
Årets udskudte skat	<u>24.100</u>	<u>332.252</u>
	<b><u>96.634</u></b>	<b><u>384.810</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>11.844.073</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>11.844.073</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		4.162.927
Årets nettotilgang		<u>56.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>4.218.927</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>16.063.000</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 2,0% - 7,75%.

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	8.254.681	8.379.681
Årets resultat	0	340.614	340.614
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>8.595.295</b>	<b>8.720.295</b>

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

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	806.133	806.150	0	806.150
Gæld til realkreditinstitutter	6.545.325	6.320.377	225.000	4.946.937
	<b>7.351.458</b>	<b>7.126.527</b>	<b>225.000</b>	<b>5.753.087</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.876, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 16.063. Selskabets øvrige pantsætninger udgør t.kr 545.