

## Sarka Ejendomme ApS

Svalemosevej 49  
4671 Strøby

CVR-nr. 29 63 77 41

### Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2022

---

Sten Sarka  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

### Direktion

Sten Sarka  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Sarka Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Sarka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 21. juni 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 849.732, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 11.137.462.

### 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 2019 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 2021 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 mv. 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 poster 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 ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet normal vedligeholdelse er kapitaliseret med satser på mellem 1,00% - 5,50%.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>761.554</b>	<b>855.726</b>
Personaleomkostninger	1	-353.911	-294.041
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>407.643</b>	<b>561.685</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		737.000	83.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.144.643</b>	<b>644.685</b>
Finansielle indtægter		19.598	37.842
Finansielle omkostninger	2	-74.843	-96.849
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.089.398</b>	<b>585.678</b>
Skat af årets resultat	3	-239.666	-129.490
<b>Årets resultat</b>		<b>849.732</b>	<b>456.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		849.732	456.188
		<b>849.732</b>	<b>456.188</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>17.623.000</u>	<u>16.886.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>17.623.000</b></u>	<u><b>16.886.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.623.000</b></u>	<u><b>16.886.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.490.467</b></u>	<u><b>1.509.047</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.490.467</b></u>	<u><b>1.509.047</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.113.467</b></u></u>	<u><u><b>18.395.047</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.012.462	10.162.730
<b>Egenkapital</b>	5	<b>11.137.462</b>	<b>10.287.730</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.414.908	1.241.264
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.414.908</b>	<b>1.241.264</b>
Banker		806.251	806.234
Gæld til realkreditinstitutter		4.851.741	5.176.467
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.657.992</b>	<b>5.982.701</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	310.000	309.000
Forudbetalt leje		26.882	26.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.570	23.582
Selskabsskat		34.023	70.706
Anden gæld		249.619	196.170
Deposita		257.011	257.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>903.105</b>	<b>883.352</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.561.097</b>	<b>6.866.053</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.113.467</b>	<b>18.395.047</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	10.162.730	10.287.730
Årets resultat	0	849.732	849.732
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>11.012.462</b>	<b>11.137.462</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	352.245	292.419
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.666</u>	<u>1.622</u>
	<b><u>353.911</u></b>	<b><u>294.041</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	88.166	93.869
Kursreguleringer omkostninger	-13.323	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>2.980</u>
	<b><u>74.843</u></b>	<b><u>96.849</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	66.022	99.726
Årets udskudte skat	<u>173.644</u>	<u>29.764</u>
	<b><u>239.666</u></b>	<b><u>129.490</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>11.900.073</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>11.900.073</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		4.985.927
Årets værdiregulering		<u>737.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>5.722.927</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>17.623.000</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 investeringsejendommenes 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 1,00% - 5,50%.

### 5 Egenkapital

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 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	806.234	806.251	0	806.250
Gæld til realkreditinstitutter	5.485.467	5.161.741	310.000	3.605.500
	<b>6.291.701</b>	<b>5.967.992</b>	<b>310.000</b>	<b>4.411.750</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.968, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 17.623. Selskabets øvrige pantsætninger udgør t.kr 545.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Sten Stefan Sarka

### Direktør

På vegne af: Sarka Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-930856068502

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-30 05:01:03 UTC

NEM ID 

## Claus Holde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:15554006

IP: 89.221.xxx.xxx

2022-06-30 08:03:53 UTC

NEM ID 

## Sten Stefan Sarka

### Dirigent

På vegne af: Sarka Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-930856068502

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-30 08:50:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8148M-SL1YTT-EEAUX-UWGN5-8CPTV-TDEU1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>