

## Sarka Ejendomme ApS

Svalemosevej 49  
4671 Strøby

CVR-nr. 29 63 77 41

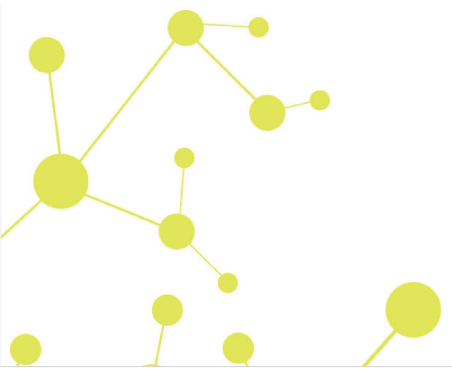
### Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

---

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	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. maj 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Greve, den 2. maj 2024

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

Eddie Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sarka Ejendomme ApS  
Svalemosevej 49  
4671 Strøby

CVR-nr.: 29 63 77 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Stevns

### Direktion

Sten Sarka, direktør

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 259.762, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.830.360.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer. Ændringerne har ikke haft resultat- eller balancemæssig effekt.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Ejendommene værdiansættes

ud fra en afkastbaseret model, hvor den kapitaliserede værdi af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>764.029</b>	<b>721.043</b>
Personaleomkostninger	1	-371.614	-355.439
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>392.415</b>	<b>365.604</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-505.000	-672.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-112.585</b>	<b>-306.396</b>
Finansielle indtægter		53.172	333.071
Finansielle omkostninger	3	-272.556	-86.975
<b>Resultat før skat</b>		<b>-331.969</b>	<b>-60.300</b>
Skat af årets resultat	4	72.207	12.960
<b>Årets resultat</b>		<b>-259.762</b>	<b>-47.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-259.762	-47.340
		<b>-259.762</b>	<b>-47.340</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>16.446.000</u>	<u>16.951.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.446.000</b></u>	<u><b>16.951.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.446.000</b></u>	<u><b>16.951.000</b></u>
Andre tilgodehavender		0	37.888
Selskabsskat		<u>8.610</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.610</b></u>	<u><b>37.888</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.471.480</b></u>	<u><b>1.422.324</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.480.090</b></u>	<u><b>1.460.212</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.926.090</b></u></u>	<u><u><b>18.411.212</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>10.705.360</u>	<u>10.965.122</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>10.830.360</u></b>	<b><u>11.090.122</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.178.976</u>	<u>1.278.572</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.178.976</u></b>	<b><u>1.278.572</u></b>
Banker		814.720	809.802
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.073.347</u>	<u>4.232.380</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>4.888.067</u></b>	<b><u>5.042.182</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	319.000	310.000
Forudbetalt leje		33.117	33.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.866	2.898
Selskabsskat		0	87.377
Anden gæld		402.784	325.824
Deposita		<u>269.920</u>	<u>241.120</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.028.687</u></b>	<b><u>1.000.336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.916.754</u></b>	<b><u>6.042.518</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.926.090</u></b>	<b><u>18.411.212</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	10.965.122	11.090.122
Årets resultat	0	-259.762	-259.762
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>10.705.360</b>	<b>10.830.360</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	369.900	353.733
Andre omkostninger til social sikring	1.714	1.706
	<u><b>371.614</b></u>	<u><b>355.439</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-505.000</u>	<u>-672.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-505.000</b></u>	<u><b>-672.000</b></u>
	<u><b>-505.000</b></u>	<u><b>-672.000</b></u>
	2023	2022
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	106.484	85.513
Kursreguleringer prioritetsgæld	162.228	0
Rentetillæg selskabsskat	3.844	1.462
	<u><b>272.556</b></u>	<u><b>86.975</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.389	123.376
Årets udskudte skat	<u>-99.596</u>	<u>-136.336</u>
	<u><b>-72.207</b></u>	<u><b>-12.960</b></u>

## Noter

### 5 Investeringsejendomme

	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2023	11.900.073
Kostpris 31. december 2023	11.900.073
Værdireguleringer 1. januar 2023	5.050.927
Årets værdiregulering	-505.000
Værdireguleringer 31. december 2023	4.545.927
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>16.446.000</b>

Der er tale om ejendomme, hvor størstedelen er udlejning til beboelse, og hvor en enkelt ejendom bliver udlejet til Erhverv. Ejendommene ligger i forstæderne Syd/vest fra København. Lejemålene har en ubegrænset lejeperiode og den gennemsnitlige kvadrat meter pris ligger på 915 kr. pr. kvadratmeter

Der anvendes en afkastbaset model i forhold til beregningen af dagsværdien. Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 5,38 %

Laveste afkastprocent 0,75 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med tkr. 917. Egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret fra de nuværende tkr. 10.261 til tkr. 9.344.

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	809.802	814.720	0	814.720
Gæld til realkreditinstitutter	4.542.380	4.392.347	319.000	2.807.000
	<b>5.352.182</b>	<b>5.207.067</b>	<b>319.000</b>	<b>3.621.720</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.392, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 15.949 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: a64c006e-0c10-42f7-8429-a38bf9f5f5c3

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-22 04:56:13 UTC



## Eddie Bützow Holstebro

### Registreret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: cd15ef9f-2325-4c3b-ad4f-8e50eb1b93c6

IP: 89.221.xxx.xxx

2024-05-22 06:40:01 UTC



## Sten Stefan Sarka

### Dirigent

På vegne af: Sarka Ejendomme ApS

Serienummer: a64c006e-0c10-42f7-8429-a38bf9f5f5c3

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-22 07:49:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZK8CD-MVTY-D3K1V-NHTDI-JE52S-BDNPE

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**