

Sarka Ejendomme ApS

Svalemosevej 49
4671 Strøby

CVR-nr. 29 63 77 41

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Sten Sarka
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| 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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2023

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 2022 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 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 21. juni 2023

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 2022

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 987.240, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.150.221.

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 2019 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 2022 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealisationseværdi.

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 721.043 | 761.554 |
| Personaleomkostninger | 1 | -355.439 | -353.911 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 365.604 | 407.643 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | -672.000 | 737.000 |
| Resultat før finansielle poster | | -306.396 | 1.144.643 |
| Finansielle indtægter | | 333.071 | 19.598 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -86.975 | -74.843 |
| Resultat før skat | | -60.300 | 1.089.398 |
| Skat af årets resultat | 4 | 12.960 | -239.666 |
| Årets resultat | | -47.340 | 849.732 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -47.340 | 849.732 |
| | | -47.340 | 849.732 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | <u>16.951.000</u> | <u>17.623.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>16.951.000</u> | <u>17.623.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>16.951.000</u> | <u>17.623.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>37.888</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>37.888</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.422.324</u> | <u>1.490.467</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.460.212</u> | <u>1.490.467</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>18.411.212</u></u> | <u><u>19.113.467</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>10.965.122</u> | <u>11.012.462</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>11.090.122</u> | <u>11.137.462</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>1.278.572</u> | <u>1.414.908</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.278.572</u> | <u>1.414.908</u> |
| Banker | | 809.802 | 806.251 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>4.232.380</u> | <u>4.851.741</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>5.042.182</u> | <u>5.657.992</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 310.000 | 310.000 |
| Forudbetalt leje | | 33.117 | 26.882 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.898 | 2.070 |
| Selskabsskat | | 87.377 | 34.023 |
| Anden gæld | | 325.824 | 273.119 |
| Deposita | | <u>241.120</u> | <u>257.011</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.000.336</u> | <u>903.105</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.042.518</u> | <u>6.561.097</u> |
| Passiver i alt | | <u>18.411.212</u> | <u>19.113.467</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000 | 11.012.462 | 11.137.462 |
| Årets resultat | 0 | -47.340 | -47.340 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 125.000 | 10.965.122 | 11.090.122 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 353.733 | 352.245 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>1.706</u> | <u>1.666</u> |
| | <u>355.439</u> | <u>353.911</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>-672.000</u> | <u>737.000</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-672.000</u> | <u>737.000</u> |
| | <u>-672.000</u> | <u>737.000</u> |
| | | |
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| | kr. | kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 85.513 | 88.166 |
| Kursreguleringer omkostninger | 0 | -13.323 |
| Rentetillæg selskabsskat | <u>1.462</u> | <u>0</u> |
| | <u>86.975</u> | <u>74.843</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 123.376 | 66.022 |
| Årets udskudte skat | <u>-136.336</u> | <u>173.644</u> |
| | <u>-12.960</u> | <u>239.666</u> |

Noter

5 Investeringsejendomme

| | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 11.900.073 |
| Kostpris 31. december 2022 | 11.900.073 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 5.722.927 |
| Årets værdiregulering | -672.000 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | 5.050.927 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 16.951.000 |

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 5,00 %

Laveste afkastprocent 1,25 %.

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. 987. Egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret fra de nuværende tkr. 10.150 til tkr. 9.163.

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 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 806.251 | 809.802 | 0 | 809.802 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.161.741 | 4.542.380 | 310.000 | 3.294.000 |
| | 5.967.992 | 5.352.182 | 310.000 | 4.103.802 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 16.951 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: Sarkas Hushjælp A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-29 06:58:22 UTC



Eddie Holstebro

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2023-06-29 07:00:07 UTC



Sten Stefan Sarka

Dirigent

På vegne af: Sarkas Hushjælp A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-29 07:01:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: ESMITS-H4C46-C2POG-WUJ43-WXGHE-ZX0JE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>