

Sarka Ejendomme ApS

**Svalemosevej 49
4671 Strøby**

CVR-nr. 29 63 77 41

Årsrapport for 2020

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
11. juni 2021



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
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 4. juni 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 456.188, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 10.287.730.

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 2020 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 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 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 1,50% - 6,00%.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		855.726	636.182
Personaleomkostninger	1	-294.041	-241.191
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		561.685	394.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		83.000	70.000
Resultat før finansielle poster		644.685	464.991
Finansielle indtægter		37.842	24.159
Finansielle omkostninger	2	-96.849	-122.041
Resultat før skat		585.678	367.109
Skat af årets resultat	3	-129.490	-81.068
Årets resultat		456.188	286.041
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		456.188	286.041
		456.188	286.041

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>16.886.000</u>	<u>16.803.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.886.000</u>	<u>16.803.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.886.000</u>	<u>16.803.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.098</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.098</u>
Likvide beholdninger		<u>1.509.047</u>	<u>1.364.988</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.509.047</u>	<u>1.366.086</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.395.047</u></u>	<u><u>18.169.086</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>10.162.730</u>	<u>9.706.542</u>
Egenkapital	5	<u>10.287.730</u>	<u>9.831.542</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.241.264</u>	<u>1.211.500</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.241.264</u>	<u>1.211.500</u>
Banker		806.234	805.948
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.176.467</u>	<u>5.501.955</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.982.701</u>	<u>6.307.903</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	309.000	308.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.883	26.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.582	23.500
Selskabsskat		70.706	31.581
Anden gæld		196.170	171.165
Deposita		<u>257.011</u>	<u>257.011</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>883.352</u>	<u>818.141</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.866.053</u>	<u>7.126.044</u>
Passiver i alt		<u>18.395.047</u>	<u>18.169.086</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	9.706.542	9.831.542
Årets resultat	0	456.188	456.188
Egenkapital 31. december 2020	125.000	10.162.730	10.287.730

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	292.419	239.621
Andre omkostninger til social sikring	1.622	1.570
	<u>294.041</u>	<u>241.191</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	93.869	97.524
Kursreguleringer omkostninger	0	23.099
Rentetillæg selskabsskat	2.980	1.418
	<u>96.849</u>	<u>122.041</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	99.726	54.164
Årets udskudte skat	29.764	26.904
	<u>129.490</u>	<u>81.068</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020		<u>11.900.073</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>11.900.073</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		4.902.927
Årets værdiregulering		<u>83.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>4.985.927</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>16.886.000</u></u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme 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 1,50% - 6,00%.

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 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	805.948	806.234	0	806.234
Gæld til realkreditinstitutter	5.809.955	5.485.467	309.000	4.724.000
	6.615.903	6.291.701	309.000	5.530.234

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.292, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 16.886. Selskabets øvrige pantsætninger udgør t.kr 545.