



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

PP Stevns Udlejning ApS
Rødvigvej 7
4660 Store Heddinge

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

(CVR-nr. 27 92 10 27)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. januar 2026

Pia Lykke Kristensen
Dirigent

Kundenr.: 1514

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 til 30. september 2025	side 11
Balance pr. 30. september 2025	side 12 - 13
Noter	side 14 - 16



Selskabsoplysninger

Selskabet

PP Stevns Udlejning ApS
Rødvigvej 7
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 27 92 10 27
Stiftet: 25. juni 2004
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Pia Lykke Kristensen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025 for PP Stevns Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 15. december 2025

Direktion:

Pia Lykke Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PP Stevns Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PP Stevns Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 15. december 2025
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mnel167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Side 6

Ledelsesberetning



Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive udlejningsvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PP Stevns Udlejning ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen**Bruttofortjeneste/bruttotab**

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Øvrige værdipapirer, finansielle anlægsaktiver og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis



Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober til 30. september

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	628.825	716.013	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.958	391.222	
Finansielle omkostninger	<u>-261.130</u>	<u>-313.821</u>	2
Resultat før skat	376.653	793.414	
Skat af årets resultat	<u>-89.995</u>	<u>-181.647</u>	3
Årets resultat	<u>286.658</u>	<u>611.767</u>	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>286.658</u>	<u>611.767</u>	
I alt	<u>286.658</u>	<u>611.767</u>	

Balance pr. 30. september**Aktiver**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	9.831.366	9.734.908	
Materielle anlægsaktiver i alt	9.831.366	9.734.908	4
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita	3.000	3.000	
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.000	3.000	
Anlægsaktiver i alt	9.834.366	9.737.908	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.605	0	
Andre tilgodehavender	11.971	35.940	
Periodeafgrænsningsposter	0	5.581	
Tilgodehavender i alt	98.576	41.521	
Likvide beholdninger	38.271	0	
Omsætningsaktiver i alt	136.847	41.521	
Aktiver i alt	9.971.213	9.779.429	

Balance pr. 30. september

Passiver

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125.000	
Overført resultat	3.592.061	3.305.403	
Egenkapital i alt	<u>3.717.061</u>	<u>3.430.403</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	328.736	327.993	
Hensatte forpligtelser i alt	<u>328.736</u>	<u>327.993</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.610.474	1.712.159	
Kreditinstitutter i øvrigt	1.969.480	2.130.818	
Skyldig sambeskatningsbidrag	89.252	94.350	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.669.206</u>	<u>3.937.327</u>	5
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	332.200	394.300	
Kreditinstitutter i øvrigt	0	99.091	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.254	25.932	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.164	108.324	
Gæld til tilknyttede virksomheder	255.442	254.565	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	263.935	172.188	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.192.865	950.870	
Skyldig sambeskatningsbidrag	94.350	78.436	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.256.210</u>	<u>2.083.706</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.925.416</u>	<u>6.021.033</u>	
Passiver i alt	<u><u>9.971.213</u></u>	<u><u>9.779.429</u></u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	11.441	15.348
Andre finansielle omkostninger	<u>249.689</u>	<u>298.473</u>
I alt	<u>261.130</u>	<u>313.821</u>
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	743	87.297
Sambeskatningsbidrag til koncernforbundne selskaber	<u>89.252</u>	<u>94.350</u>
I alt	<u>89.995</u>	<u>181.647</u>

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 2.701 m² beliggende i Store Heddinge, Faxe og Hårlev.

Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Store Heddinge 5-6,5 %
- Boligejendom beliggende i Faxe 6,5%
- Boligejendom beliggende i Hårlev 9%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En ændring af afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil påvirke den samlede dagsværdi med +/- t.kr. 653.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For ejendommene er det forudsat at der ikke er tomgang, og ej heller større vedligeholdelsesomkostninger.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.363.400,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution for modervirksomhedens bankengagement.		
Hæftelse ved sambeskatning		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.		
Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.		
Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet PP Stevns Holding ApS, CVR-nr. 26 99 31 72.		

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er i ejendommene matr.nr. 4C og 4B Store Heddinge Bygrunde, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 663.871,-. Der er endvidere for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 200.000,- med pant i matr.nr. 4C, Store Heddinge Bygrunde, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.668.829,-.		
Der er til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 2.625.000,- med pant i ejendommen matr.nr. 10mk, Hårlev By, Hårlev.		
Ejendommen har en bogført værdi på statusdagen på kr. 3.702.690,-		
Der er i ejendommen matr.nr. 24a Store Heddinge Bygrunde, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 255.654,-		
Ejendommen har en bogført værdi på statusdagen på kr. 1.272.427,-		
Der er i ejendommen matr.nr. 96C, Faxe by, Faxe, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.039.666,-.		
Ejendommen har en bogført værdi på statusdagen på kr. 3.187.419,-		