



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**RK Stevns Udlejning ApS
Rødvigvej 7
4660 Store Heddinge**

**Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024**

(CVR-nr. 27 71 71 28)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. november 2024

Jørgen René Kristensen
Dirigent

Kundenr.: 1515

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 2023 til 30. september 2024	side 11
Balance pr. 30. september 2024	side 12 - 13
Noter	side 14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet

RK Stevns Udlejning ApS
Rødvigvej 7
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 27 71 71 28
Stiftet: 30. april 2004
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jørgen René Kristensen

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024 for RK 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 28. november 2024

Direktion:

Jørgen René Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RK Stevns Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RK Stevns Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 28. november 2024
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive udlejningsvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RK Stevns Udlejning ApS for 2023/2024 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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

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>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.157.197	1.377.775	
Andre finansielle indtægter	86.000	0	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-70.573	266.531	
Finansielle omkostninger	<u>-1.147.075</u>	<u>-652.524</u>	2
Resultat før skat	25.549	991.782	
Skat af årets resultat	<u>-17.527</u>	<u>-226.694</u>	3
Årets resultat	<u>8.022</u>	<u>765.088</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>8.022</u>	<u>765.088</u>	
I alt	<u>8.022</u>	<u>765.088</u>	

Balance pr. 30. september

Aktiver

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>32.354.447</u>	<u>24.816.992</u>	
I alt	<u>32.354.447</u>	<u>24.816.992</u>	4
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	
I alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>32.369.447</u>	<u>24.831.992</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	870	11.245	
Andre tilgodehavender	<u>1.658.793</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>1.659.663</u>	<u>11.245</u>	
Likvide beholdninger	<u>50.863</u>	<u>0</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.710.526</u>	<u>11.245</u>	
Aktiver i alt	<u>34.079.973</u>	<u>24.843.237</u>	

Balance pr. 30. september

Passiver

	2023/2024	2022/2023	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125.000	
Overført resultat	6.926.921	6.918.899	
Egenkapital i alt	7.051.921	7.043.899	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	783.438	798.964	
I alt	783.438	798.964	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	15.097.635	7.967.651	
Skyldig sambeskatningsbidrag	33.053	168.057	
I alt	15.130.688	8.135.708	5
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	260.900	260.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	0	45.119	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	60.035	48.194	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.909	129.473	
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.675.257	7.335.989	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	567.625	0	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.309.580	740.902	
Periodeafgrænsningsposter	7.563	7.563	
Skyldig sambeskatningsbidrag	168.057	297.426	
I alt	11.113.926	8.864.666	
Gældsforpligtelser i alt	26.244.614	17.000.374	
Passiver i alt	34.079.973	24.843.237	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	2023/2024	2022/2023
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	439.343	282.329
Andre finansielle omkostninger	707.732	370.195
I alt	1.147.075	652.524
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-15.526	58.637
Sambeskatningsbidrag til administrationselskab	33.053	168.057
I alt	17.527	226.694

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme, heraf er 2 af ejendommene ikke færdige endnu hvorfor de er indregnet til kostpris.

Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model hvor renten er fastsat til mellem 6 - 7%.

Der er ved værdiansættelsen forudsat at der ikke er tomgang, og at der ikke er nogen ekstraordinær vedligeholdelse.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 14.404.140,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søster- og modervirksomhedens bankengagement.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet RK Stevns Holding ApS, CVR-nr. 27 71 38 90.

Noter

2023/2024

2022/2023

kr.

kr.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge, 22bf, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 2.861.991,-, Der er endvidere for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 1.635.000,- med pant i ovennævnte ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 7.095.443,-.

Der er i ejendommen matr.nr. St. Heddinge Bygrunde, 59a, håndpantset ejerpantebrev stort kr. 4.800.000 for mellemværende med Spar Nord Bank A/S, ovennævnte ejendoms regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 10.264.640,-.

Der er i ejendommen matr.nr. Ll. Heddinge by, Ll. Heddinge, 22by og 22bo, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 603.107,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 2.697.644,-.

Der er i ejendommen matr.nr. St. Heddinge Markjorder, 118q, 118p, 118o og 118r, håndpantset ejerpantebrev stort kr. 4.925.000 for mellemværende med Spar Nord Bank A/S, ovennævnte ejendoms regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 5.999.825

Der er i ejendommen matr.nr. Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge, 22ah, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.671.498,-. Der er endvidere for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 500.000,- med pant i ovennævnte ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.245.528,-.

Der er i ejendommen matr.nr. St. Heddinge Markjorder, 116g, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 788.833,-. Der er endvidere for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 400.000,- med pant i ovennævnte ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 2.033.481,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen René Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen René Kristensen

Direktør

ID: 0650c6e3-049a-4fcb-835c-f4a02a686bf0

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 13:48:12

Underskrevet med MitID



Jørgen René Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen René Kristensen

Dirigent

ID: 0650c6e3-049a-4fcb-835c-f4a02a686bf0

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 13:48:12

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 13:59:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4a815ctHnSw252197759

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.