



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 2021 - 30. september 2022**

(CVR-nr. 27 71 71 28)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2022

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 2021 til 30. september 2022	side 11
Balance pr. 30. september 2022	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 2021 til 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 16. december 2022

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 2021 til 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022 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 16. december 2022

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 2021/2022 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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 investeringsjendommene 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 investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

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

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 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.

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 nominal 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 finansiell 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>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>Note</u>
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.897.256	986.131	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.156.235	0	
Finansielle omkostninger	<u>-449.576</u>	<u>-539.140</u>	2
Resultat før skat	3.603.915	446.991	
Skat af årets resultat	<u>-771.798</u>	<u>-104.240</u>	3
Årets resultat	<u>2.832.117</u>	<u>342.751</u>	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>2.832.117</u>	<u>342.751</u>	
I alt	<u>2.832.117</u>	<u>342.751</u>	

Balance pr. 30. september**Aktiver**

	2021/2022	2020/2021	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investerings ejendomme	23.212.962	17.884.595	
I alt	23.212.962	17.884.595	4
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita	15.000	15.000	
I alt	15.000	15.000	
Anlægsaktiver i alt	23.227.962	17.899.595	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.692	19.181	
I alt	9.692	19.181	
Likvide beholdninger	141.177	185.297	
Omsætningsaktiver i alt	150.869	204.478	
Aktiver i alt	23.378.831	18.104.073	

Balance pr. 30. september

Passiver

	2021/2022	2020/2021	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125.000	
Overført resultat	6.153.812	3.321.695	
Egenkapital i alt	6.278.812	3.446.695	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	740.327	265.955	
I alt	740.327	265.955	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6.010.231	6.679.595	5
Skyldig sambeskatningsbidrag	297.426	106.801	
I alt	6.307.657	6.786.396	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	280.000	288.440	
Kreditinstitutter i øvrigt	3.674.464	1.546.455	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.322	37.030	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.973	39.113	
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.156.859	4.998.294	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	710.053	584.986	
Periodeafgrænsningsposter	7.563	7.563	
Skyldig sambeskatningsbidrag	106.801	103.146	
I alt	10.052.035	7.605.027	
Gældforpligtelser i alt	16.359.692	14.391.423	
Passiver i alt	23.378.831	18.104.073	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	194.160	172.531
Andre finansielle omkostninger	255.416	366.609
I alt	449.576	539.140
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	474.372	-2.561
Skyldig sambeskatningsbidrag	297.426	106.801
I alt	771.798	104.240

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Hovedgaden 20 4673 Rødvig Stevns, Vesterbro 1 4660 Store Heddinge, Rødvig
Hovedgade 15 4673 Rødvig Stevns og Skansevej 1 4673 Rødvig Stevns er opgjort til
dagsværdi. Det er ved værdiansættelsen forudsat at der ikke er tomgang, og der ikke er
ekstraordinær vedligeholdelse.

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode, hvor
renten er fastsat til 7%.

Ejendommen på Nørregade 17 4660 Store Heddinge er værdiansat til kostpris, da den er
under ombygning.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.890.200,- til betaling mere end 5 år efter
balancetidspunktet.

Noter

2021/2022

2020/2021

kr.

kr.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søster- og modervirksomhedernes bankengagement, max. kr. 775.000,. Bankengagement er på status tidspunktet positivt i begge virksomheder.

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 RK Stevns Holding ApS, CVR-nr. 27 71 38 90.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 116g St. Heddinge Markjorde, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 904.600,-. 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. 2.000.000,-.

Der er i ejendommen matr.nr. 22ah, 22ad Ll. Heddinge By, Ll Heddinge, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.788.300,-. 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. 3.053.283,-.

Der er i ejendommen matr.nr. 22by, 22bo. Ll. Heddinge By, Ll Heddinge, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 687.500,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 2.285.803,-.

Der er i ejendommen matr.nr. 22bf Ll. Heddinge By, Ll Heddinge, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 2.161.700,- samt på kr. 917.200,-. Der er endvidere for mellemværende med Spar Nord Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 300.000,-, stort kr. 250.000,- og stort kr. 585.000,- og stort kr. 500.000,- med pant i ovennævnte ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 7.104.702,-.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 3.500.000,- med pant i ovennævnte ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 8.769.172,-.

René Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen René Kristensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:53:57

Underskrevet med MitID



René Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen René Kristensen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:53:57

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 17:59:01

Underskrevet med NemID

NEM ID