



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

RL BOLIGINVEST APS
KRONOSVEJ 166, 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. december 2024

Rasmus Lund Christensen

CVR-NR. 40 11 71 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RL Boliginvest ApS Kronosvej 166 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 40 11 71 99 Stiftet: 21. december 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Rasmus Lund Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for RL Boliginvest 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. december 2024

Direktion:

Rasmus Lund Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i RL Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RL Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 27. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en omfattende renovering af et lejemål samt erhvervet et nyt lejemål.

Årets resultat har været påvirket af en stor udskiftning af lejere samt omkostninger forbundet med omlægning af lån.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Af selskabet kortfristede gældsforpligtelser på 1,8 mio. kr. skal der ikke afdrages eller afvikles i det kommende år på 1,5 mio. kr. som er gæld til tilknyttede selskaber. Således er der kortfristede gældsforpligtelser på 0,3 mio. kr. pr. 30. juni 2024 som skal serviceres i det kommende år, hvilet er helt uproblematisk.

Skulle det blive nødvendigt, har ledelsen opbakning fra to koncernforbundne selskaber, hvorfra der stilles likviditet til rådighed som lån eller tilskud op til 0,5 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		332.048	390.840
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-88.563	-79.019
DRIFTSRESULTAT		243.485	311.821
Andre finansielle indtægter.....	1	56.614	18.040
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-345.082	-182.606
RESULTAT FØR SKAT		-44.983	147.255
Skat af årets resultat.....	3	9.675	-52.578
ÅRETS RESULTAT		-35.308	94.677
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-35.308	94.677
I ALT		-35.308	94.677

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		10.706.435	9.530.319
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.706.435	9.530.319
ANLÆGSAKTIVER.....		10.706.435	9.530.319
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.898	6.055
Andre tilgodehavender.....		0	830
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.483
Tilgodehavender.....		15.898	8.368
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	328.502	308.703
Værdipapirer og kapitalandele.....		328.502	308.703
Likvide beholdninger.....		0	63.298
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		344.400	380.369
AKTIVER.....		11.050.835	9.910.688

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		41.000	40.000
Overført resultat.....		2.963.206	2.999.515
EGENKAPITAL.....		3.004.206	3.039.515
Hensættelser til udskudt skat.....		308.758	326.546
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		308.758	326.546
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.935.565	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	5.471.561
Selskabsskat.....		4.108	45.660
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.939.673	5.517.221
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	516.020
Gæld til pengeinstitutter.....		42.795	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.500	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.516.999	264.815
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		16.106	12.799
Selskabsskat.....		47.689	31.702
Anden gæld.....		287	0
Deposita.....		107.939	139.500
Periodeafgrænsningsposter.....		25.883	35.070
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.798.198	1.027.406
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.737.871	6.544.627
PASSIVER.....		11.050.835	9.910.688
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	40.000	2.999.514	3.039.514
Forslag til resultatdisponering.....		-35.308	-35.308
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	1.000	-1.000	0
Egenkapital 30. juni 2024.....	41.000	2.963.206	3.004.206

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	905	118	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	55.709	17.922	
	56.614	18.040	
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	62.360	10.185	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	282.722	172.421	
	345.082	182.606	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.113	50.072	3
Regulering af udskudt skat.....	-17.788	2.506	
	-9.675	52.578	
Materielle anlægsaktiver			
kr.		Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. juli 2023.....		9.727.299	
Tilgang.....		1.264.679	
Kostpris 30. juni 2024.....		10.991.978	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....		196.980	
Årets afskrivninger		88.563	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....		285.543	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		10.706.435	
Andre værdipapirer og kapitalandele			
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Børsnoterede danske værdipapirer	5
Dagsværdi 30. juni 2024.....		328.502	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		44.091	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.935.565	0	0	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	5.987.581	
Selskabsskat.....	4.108	0	0	45.660	
	5.939.673	0	0	6.033.241	
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RL Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.980 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendomme på nominelt 5.980 tkr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi på 30. juni 2024 udgør (tkr):					
Grunde og bygninger.....				10.706	
 Forudsætninger for fortsat drift					 9
Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.					
Af selskabet kortfristede gældsforpligtelser på 1,8 mio. kr. skal der ikke afdrages eller afvikles i det kommende år på 1,5 mio. kr. som er gæld til tilknyttede selskaber. Således er der kortfristede gældsforpligtelser på 0,3 mio. kr. pr. 30. juni 2024 som skal serviceres i det kommende år.					
For at sikre den nødvendige likviditet til at servicere vores gældsforpligtelser har søsterselskaberne Din Mægler ApS og Din Mægler Holding ApS afgivet støtteerklæringer overfor selskabet på 0,5 mio. kr.					
I disse erklæringer forpligter søsterselskaberne sig til, gennem eventuelle nødvendige tilskud eller lån, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift.					
På baggrund af disse støtteerklæringer og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.					
			2023/24	2022/23	
Medarbejderforhold					10
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RL Boliginvest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.