

RL Boliginvest ApS

Kronosvej 166, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 40 11 71 99

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. december 2025

Rasmus Lund Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Rasmus Lund Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 20. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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 20. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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 renovering af 2 lejemål.

Selskabets resultat anses som ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet erhvervet og overtaget endnu en ny udlejningsejendom.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Af selskabet kortfristede gældsforpligtelser på 2,1 mio. kr. skal der ikke afdrages eller afvikles i det kommende år på 1,8 mio. kr., som er gæld til tilknyttede selskaber. Således er der kortfristede gældsforpligtelser på 0,3 mio. kr. pr. 30. juni 2025, 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 0,75 mio. kr.

I løbet af det kommende regnskabsår, vil gæld til tilknyttede selskaber på 1,8 mio. kr. blive konverteret til egenkapital via. skattefrit koncerntilskud. Dermed vil renteudgifter herpå, på 0,1 mio. kr. også blive væsentlig reduceret i det kommende år, hvorved resultatet forbedres.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		298.156	332.048
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-90.378	-88.563
Driftsresultat		207.778	243.485
Andre finansielle indtægter	2	6.465	56.614
Øvrige finansielle omkostninger	3	-375.206	-345.082
Resultat før skat		-160.963	-44.983
Skat af årets resultat	4	34.353	9.675
Årets resultat		-126.610	-35.308
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-126.610	-35.308
I alt		-126.610	-35.308

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		10.771.390	10.706.435
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		13.250	0
Materielle anlægsaktiver	5	10.784.640	10.706.435
Anlægsaktiver		10.784.640	10.706.435
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		16.944	15.898
Tilgodehavende selskabsskat		15.661	0
Tilgodehavender		32.605	15.898
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	0	328.502
Værdipapirer og kapitalandele		0	328.502
Likvide beholdninger		331.691	0
Omsætningsaktiver		364.296	344.400
Aktiver		11.148.936	11.050.835

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		41.000	41.000
Overført resultat		2.836.596	2.963.206
Egenkapital		2.877.596	3.004.206
Hensættelser til udskudt skat		288.875	308.758
Hensatte forpligtelser		288.875	308.758
Gæld til realkreditinstitutter		5.918.115	5.935.565
Selskabsskat		0	4.108
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.918.115	5.939.673
Gæld til pengeinstitutter		0	42.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	40.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.808.873	1.516.999
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.088	16.106
Selskabsskat		4.108	47.689
Anden gæld		59	287
Deposita		158.189	107.939
Periodeafgrænsningsposter		46.033	25.883
Kortfristede gældsforpligtelser		2.064.350	1.798.198
Gældsforpligtelser		7.982.465	7.737.871
Passiver		11.148.936	11.050.835

Forudsætninger for fortsat drift	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Medarbejderforhold	10

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	41.000	2.963.206	3.004.206
Forslag til resultatdisponering		-126.610	-126.610
Egenkapital 30. juni 2025	41.000	2.836.596	2.877.596

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Af selskabet kortfristede gældsforpligtelser på 2,1 mio. kr. skal der ikke afdrages eller afvikles i det kommende år på 1,8 mio. kr., som er gæld til tilknyttede selskaber. Således er der kortfristede gældsforpligtelser på 0,3 mio. kr. pr. 30. juni 2025, 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 0,75 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.

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.047	905
Finansielle indtægter i øvrigt	5.418	55.709
	6.465	56.614

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	106.112	62.360
Finansielle omkostninger i øvrigt	269.094	282.722
	375.206	345.082

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-14.470	8.113
Regulering af udskudt skat	-19.883	-17.788
	-34.353	-9.675

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. juli 2024	10.991.978	0
Tilgang	155.333	13.250
Kostpris 30. juni 2025	11.147.311	13.250
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	285.543	0
Årets afskrivninger	90.378	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	375.921	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	10.771.390	13.250

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede danske værdipapirer
Dagsværdi 30. juni 2025	0
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	-24.050

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.918.115	0	0	5.935.565
Selskabsskat	0	0	0	4.108
	5.918.115	0	0	5.939.673

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern 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.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2025 udgør (tkr):

Grunde og bygninger		10.771
---------------------	--	--------

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RL Boliginvest ApS for 2024/25 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. Opkrævede 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 acontoskatteordningen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatter.

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 regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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