

RG Bolig ApS

Fændediget 13, 4600 Køge

CVR-nr. 37 50 66 05

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2019.

Christian Petri
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for RG Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. december 2019

Direktion

Fazal Hussain
adm. direktør

Bestyrelse

Christian Petri
formand

Jesper Tange

Alan Simpson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i RG Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RG Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 4. december 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Selskabsoplysninger

Selskabet	RG Bolig ApS Fændediget 13 4600 Køge CVR-nr.: 37 50 66 05 Stiftet: 2. marts 2016 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 3. regnskabsår
Bestyrelse	Christian Petri, formand Jesper Tange Alan Simpson
Direktion	Fazal Hussain, adm. direktør
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe ejendomme på tvangsauktion, eller ejendomme der trænger til væsentlige forbedringer og istandsættelse for herefter at salgsmodne og videresælge disse. Selskabet benytter sig af rådgivning fra arkitekter, rådgivne ingeniører, samt statsautoriserede ejendomsmæglere. Selskabet får alt arbejde udført håndværksmæssigt af underentreprenører.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er foretaget ledelsesmæssige skøn i forbindelse med fordelingen af istandsættelsesomkostninger på ejendommene under varebeholdningen. De overordnede principper for disse skøn er dog som tidligere baseret på rettidig omhu og forsigtighed. Istandsættelsesomkostninger, som ikke er mulige at tilskrive en konkret bolig, fordeles efter kvadratmeter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.975 t.kr. mod 1.082 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 981 t.kr. mod -23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget korrektion af væsentlige fejl i tidligere årsrapporter. For beskrivelse heraf henvises til anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter statustidspunktet og selskabets fremtid

Da selskabet arbejder for egen regning, er det ikke muligt at indregne avance på igangværende arbejder, lige som avance af salg af ejendomme efter statusdagen ikke indgår.

Der er efter statusdagen solgt ejendomme hvor det beregnede dækningsbidrag udgør kr. 5,5 mill.

Det er selskabets strategi at have lave faste omkostninger

Selskabets nuværende ejendoms portefølje forventes færdigrenoveret og solgt i regnskabsåret 2019/20, hvorfor der løbende arbejdes på at tilføre ny ejendomme.

Selskabet vil på selskabets ordinære generalforsamling blive omdannet til aktieselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RG Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Korrektion af væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

I forbindelse med udarbejdelse og revisionen af årsrapporten for 2018/19 for selskabet er det konstateret, at årsrapporten for 2017/18 er fejlbehæftet, idet der mangler optaget en gæld på kr. 1.922.795 pr. 30. juni 2018.

Da beløbets størrelse er så væsentligt, at årsrapporten for 2017/18 ikke kan anses for at have været retvisende, behandles fejlen som en væsentlig fejl.

Ændringen medfører, at sidste års resultat før skat er forringet med kr. 1.922.795, årets resultat efter skat er forringet med t.kr. 1.503.695, balancesummen er uændret og egenkapitalen er forringet med t.kr. 1.503.695.

Indvirkningen af den konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er blevet tilrettet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til køb af materialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostpris for ejendommene omfatter anskaffelsespris med tillæg af istandsættelsesomkostninger.

Fordelingen af istandsættelsesomkostningerne foretages pr. bolig i ejendommen, hvis ikke dette er muligt foretages fordelingen efter ejendommens kvadratmeter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.975.264	1.081.766
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.259.620	-1.104.686
Resultat før skat	715.644	-22.920
Skat af årets resultat	265.802	0
Årets resultat	981.446	-22.920
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	981.446	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.920
Disponeret i alt	981.446	-22.920

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme	16.638.862	16.108.092
Varebeholdninger i alt	16.638.862	16.108.092
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.700.000	11.197.500
Udskudte skatteaktiver	264.452	0
Tilgodehavende selskabsskat	97.000	0
Andre tilgodehavender	101.130	328.617
Tilgodehavender i alt	12.162.582	11.526.117
Likvide beholdninger	34.594	0
Omsætningsaktiver i alt	28.836.038	27.634.209
Aktiver i alt	28.836.038	27.634.209

Balance 30. juni

Passiver			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Overkurs ved emission	0	2.550.000
4	Overført resultat	3.876.644	345.198
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>4.376.644</u>	<u>3.395.198</u>
Gældsforpligtelser			
6	Kortfristet del af langfristet gæld	11.515.645	13.138.413
	Gæld til pengeinstitutter	0	5.500.705
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	55.000
	Selskabsskat	0	404.000
	Anden gæld	12.888.749	5.140.893
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.459.394</u>	<u>24.239.011</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.459.394</u>	<u>24.239.011</u>
	Passiver i alt	<u>28.836.038</u>	<u>27.634.209</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Noter

	2018/19	2017/18
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.259.620	1.104.686
	1.259.620	1.104.686
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	500.000	50.000
Kontant kapitaludvidelse	0	450.000
	500.000	500.000
<p>Der er den 25.06.2018 besluttet at foretage en kapitalforhøjelse. Der er tegnet nye kapitalandele for kr. 450.000,00. Disse er indbetalt ved konvertering af gæld til kurs 666,66.</p>		
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. juli 2018	2.550.000	0
Årets overkurs ved emission	0	2.550.000
Overført til overført resultat	-2.550.000	0
	0	2.550.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	345.198	368.118
Årets overførte overskud eller underskud	981.446	-22.920
Overført fra overkurs ved emission	2.550.000	0
	3.876.644	345.198
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2018	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000
	0	0

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.572.101	7.572.101	0	0
Anden gæld	3.943.544	3.943.544	0	0
	11.515.645	11.515.645	0	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 7.572, er der givet pant i selskabets ejendomme, som er optaget under varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 15.996.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Tange (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-084130836913

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-12-10 19:15:56Z

NEM ID 

Alan Simpson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-764458176210

IP: 85.218.xxx.xxx

2019-12-11 13:21:25Z

NEM ID 

Christian Petri (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-606452445649

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-12-12 07:07:26Z

NEM ID 

Fazal Hussain (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-093232312370

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-12-13 10:36:15Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-12-13 11:42:01Z

NEM ID 


Christian Petri (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606452445649

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-12-13 11:53:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SUC0L-OIUQJ-UWY0I-VZ02A-P3EYO-4PXXT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>