



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 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. november 2023

---

Rasmus Lund Christensen

CVR-NR. 40 11 71 99

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	RL Boliginvest ApS Kronosvej 166 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 40 11 71 99 Stiftet: 21. december 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Rasmus Lund Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 17. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 17. november 2023

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 er pr. 1 juli 2022 fusioneret med selskaberne RL Boliginvest 2 ApS og RL Boliginvest 4 ApS. Driften af indeværende regnskabsår omfatter således den sammenlagte aktivitet. Virksomhedssammenlutningen er behandlet efter book value metoden, og sammenligningstallene er i overensstemmelse hermed ikke tilpasset.

I forbindelse med fusionen er aktiverne øget med 8.481 tkr., og egenkapitalen netto er øget med 2.379 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>390.840</b>	<b>83.370</b>
Af- og nedskrivninger.....		-79.019	-12.488
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>311.821</b>	<b>70.882</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	12.189	7.664
Andre finansielle omkostninger.....	2	-176.755	-73.721
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>147.255</b>	<b>4.825</b>
Skat af årets resultat.....	3	-52.578	-1.281
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>94.677</b>	<b>3.544</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	57.200
Overført resultat.....		94.677	-53.656
<b>I ALT</b> .....		<b>94.677</b>	<b>3.544</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.530.319	1.542.228
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.530.319</b>	<b>1.542.228</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.530.319</b>	<b>1.542.228</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.055	9.109
Udskudte skatteaktiver.....		0	6.212
Andre tilgodehavender.....		830	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.483	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.368</b>	<b>15.321</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	308.703	302.852
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>308.703</b>	<b>302.852</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>63.298</b>	<b>43.654</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>380.369</b>	<b>361.827</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.910.688</b>	<b>1.904.055</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		2.999.515	525.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	57.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.039.515</b>	<b>623.154</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		326.546	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>326.546</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		5.471.561	963.301
Selskabsskat.....		45.660	469
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.517.221</b>	<b>963.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		516.020	46.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		264.815	236.011
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		12.799	3.391
Selskabsskat.....		31.702	1.082
Anden gæld.....		0	1.847
Deposita.....		139.500	26.100
Periodeafgrænsningsposter.....		35.070	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.027.406</b>	<b>317.131</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.544.627</b>	<b>1.280.901</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.910.688</b>	<b>1.904.055</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>8</b>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	525.954	57.200	623.154
Forslag til resultatdisponering.....		94.677		94.677
Ordinært udbytte.....			-57.200	-57.200
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....		2.378.884		2.378.884
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>2.999.515</b>	<b>0</b>	<b>3.039.515</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	118	404	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12.071	7.260	
	<b>12.189</b>	<b>7.664</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.185	4.363	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	166.570	69.358	
	<b>176.755</b>	<b>73.721</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	50.072	3.960	
Regulering af udskudt skat.....	2.506	-2.679	
	<b>52.578</b>	<b>1.281</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2022.....		1.560.960	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....		8.166.339	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>9.727.299</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		18.732	
Årets afskrivninger .....		79.019	
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....		99.229	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>		<b>196.980</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>9.530.319</b>	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Noterede aktier	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		308.703	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		5.851	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	5.987.581	516.020	3.407.481	1.009.501	
Selskabsskat.....	45.660	0	0	469	
	<b>6.033.241</b>	<b>516.020</b>	<b>3.407.481</b>	<b>1.009.970</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 5.988 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendomme på nominelt 7.846 tkr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi på 30. juni 2022 udgør (tkr):					
Grunde og bygninger.....				9.530	
			<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RL Boliginvest ApS for 2022/23 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.

### Virksomhedssammenslutning

Selskabet er pr. 1 juli 2022 fusioneret med selskaberne RL Boliginvest 2 ApS og RL Boliginvest 4 ApS. Driften af indeværende regnskabsår omfatter således den sammenlagte aktivitet. Virksomhedssammenslutningen er behandlet efter book value metoden, og sammenligningstallene er i overensstemmelse hermed ikke tilpasset.

## 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 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. 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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