



Dansk Revision Skive
Registreret revisionsanpartsselskab
Reservevej 79
DK-7800 Skive
Skive@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 96 14 40 60
Telefax: +45 97 52 84 23
CVR: DK 25 17 27 95
Bank: 7890 2004643

ROOM Invest A/S
Søndermarken 10, Spøttrup Mark
7860 Spøttrup

CVR-nummer 42106305

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2026

Peter René Kaastrup Ramsdahl
Dirigent



ROOM Invest A/S

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

ROOM Invest A/S

Selskabsoplysninger

Selskab

ROOM Invest A/S
Søndermarken 10, Spøttrup Mark
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 42106305
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Bestyrelse

Morten Stouby
Peter René Kaastrup Ramsdahl
Ole Hovgaard

Direktion

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Frederiksgade 6, 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsanpartsselskab
Reservevej 79
7800 Skive

ROOM Invest A/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for ROOM Invest A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 3. februar 2026

Direktionen:

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Bestyrelsen:

Morten Stouby
Formand

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Ole Hovgaard

ROOM Invest A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i ROOM Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for ROOM Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses ansvar.

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

Skive, 3. februar 2026

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

ROOM Invest A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af og investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende, men som forventet.

ROOM Invest A/S

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	825.825	1.035
1	Personaleomkostninger	-74.340	-4
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-191.948	49
	Resultat før finansielle poster	559.536	1.079
	Finansielle indtægter	4.168	1
	Finansielle omkostninger	-703.023	-665
	Resultat før skat	-139.319	416
2	Skat af årets resultat	24.838	-97
	Årets resultat	-114.481	319
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-114.481	319
	Resultatdisponering i alt	-114.481	319

ROOM Invest A/S

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	15.200.000	14.900
	Materielle anlægsaktiver	15.200.000	14.900
	Anlægsaktiver i alt	15.200.000	14.900
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.015	0
	Forbrugsregnskab	127.408	125
4	Tilgodehavende skat	1.838	0
	Andre tilgodehavender	66.689	0
	Periodeafgrænsningsposter	47.600	31
	Tilgodehavender	288.550	157
	Likvide beholdninger	10.477	685
	Omsætningsaktiver i alt	299.027	841
	Aktiver i alt	15.499.027	15.741

ROOM Invest A/S

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
5	Virksomhedskapital	1.902.000	1.902
	Overført resultat	1.845.682	1.960
	Egenkapital i alt	3.747.682	3.862
	Hensættelser til udskudt skat	182.000	226
	Hensatte forpligtelser	182.000	226
	Gæld til realkreditinstitutter	10.197.374	10.279
6	Selskabsskat	0	83
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	625.950	0
7	Langfristede gældsforpligtelser	10.823.324	10.362
	Gæld til realkreditinstitutter	94.000	90
	Kreditinstitutter	64.728	0
	Depositum og andre skyldige omkostninger	557.379	388
8	Selskabsskat	0	212
	Anden gæld	29.914	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	602
	Kortfristede gældsforpligtelser	746.021	1.291
	Gældsforpligtelser i alt	11.569.345	11.653
	Passiver i alt	15.499.027	15.741
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

ROOM Invest A/S

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	1.902	1.960	3.862
Årets resultat	0	-114	-114
Egenkapital ultimo	1.902	1.846	3.748

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	67.512 0
	Andre omkostninger til social sikring	4.581 4
	Øvrige personaleomkostninger	2.248 0
	Personaleomkostninger i alt	74.340 4
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1)	
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	19.162 88
	Regulering af udskudt skat	-44.000 9
	Skat af årets resultat i alt	-24.838 97
3	Investeringsjendomme	
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-191.948 49
	Investeringsjendomme i alt	15.200.000 14.900

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsjendomme beliggende i Skive, Hem og Breum, som blev anskaffet i år 2021-2023. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2025	2024
Anvendt ekstern vurdering	Nej	Nej
Vedligeholdelsesstand	God	God
Årlig leje pr. kvadratmeter	706-824	684-824
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,00	7,00

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsjendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendommene til markedsværdi.

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<p>Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m2 ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:</p> <p>* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,9 mio. i nedadgående retning.</p> <p>* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 1,3 mio. i opadgående retning.</p>		
4 Tilgodehavende skat		
Tilgodehavende skat	1.838	0
Tilgodehavende skat i alt	1.838	0
<p>Tilgodehavende skat der forfalder til udbetaling mellem 1-5 år, udgør TDKK 2</p>		
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	1.902.000	1.902
Virksomhedskapital i alt	1.902.000	1.902
<p>Selskabet er oprindelig stiftet med en kapital på DKK 402.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser</p> <p>Kapitalen er forhøjet tidligere år med DKK 1.500.000 Den samlede kapital udgør herefter DKK 1.902.000 Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1,-</p>		
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	82.604	213
Overført til kortfristet gæld	-82.604	-213
Skat af årets resultat	19.162	88
Betalt ordinær acontoskat	-21.000	-5
Overført til omsætningsaktiver	1.838	0
Selskabsskat i alt	0	83

ROOM Invest A/S

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.089.000	10.204
8 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	211.598	36
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	82.604	213
Rentetillæg	16.293	2
Betalt restskat	-227.891	-38
Skyldig skat tidligere år	82.604	213
Betalt ordinær acontoskat	-5.000	-1
Betalt frivillig acontoskat	-77.604	0
Skyldig skat indeværende år	-82.604	-1
Selskabsskat i alt	0	212
9 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 10.812. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 15.200.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

For selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af værdireguleringerne og afskrivningerne.