

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

CVR-nummer 42106305

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. december 2022

Peter René Kaastrup Ramsdahl
Dirigent

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

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 42106305
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Bestyrelse

Morten Stouby
Peter René Kaastrup Ramsdahl
Ole Hovgaard

Direktion

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Torvegade 8E, 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for ROOM Invest A/S.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 22. november 2022

Direktionen:

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Bestyrelsen:

Morten Stouby
Formand

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Ole Hovgaard

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 2021 - 30. september 2022 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, 22. november 2022

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af og investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets 2. regnskabsår.

Sidste år er der købt to ejendomme beliggende i og omkring Skive.

Der udlejes til bolig og erhvervsformål.

Kapitalen er forhøjet i årets løb.

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 tilfredsstillende og som forventet.

		2021/22	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	370.754	77
1	Personaleomkostninger	-115.275	0
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.093	327
	Resultat før finansielle poster	259.573	404
	Finansielle omkostninger	-122.311	-46
	Resultat før skat	137.262	357
3	Skat af årets resultat	-36.322	-79
	Årets resultat	100.940	278
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	100.940	278
	Resultatdisponering i alt	100.940	278

Note	Balance	2021/22 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	6.500.000	6.300
	Materielle anlægsaktiver	6.500.000	6.300
	Anlægsaktiver i alt	6.500.000	6.300
	Forbrugsregnskab	16.131	17
	Andre tilgodehavender	976	0
	Periodeafgrænsningsposter	11.342	11
	Tilgodehavender	28.449	28
	Likvide beholdninger	354.635	460
	Omsætningsaktiver i alt	383.083	488
	Aktiver i alt	6.883.083	6.788

Note	Balance	2021/22 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
5	Virksomhedskapital	1.902.000	402
	Overført resultat	378.862	278
	Egenkapital i alt	2.280.862	680
	Hensættelser til udskudt skat	72.000	72
	Hensatte forpligtelser	72.000	72
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.233.999	4.289
	Selskabsskat	36.322	7
	Langfristede gældsforpligtelser	4.270.321	4.297
	Gæld til realkreditinstitutter	59.044	58
	Depositum og andre skyldige omkostninger	191.546	180
7	Selskabsskat	7.436	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.875	1.502
	Kortfristede gældsforpligtelser	259.901	1.740
	Gældsforpligtelser i alt	4.530.221	6.037
	Passiver i alt	6.883.083	6.788
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	402	278	680
Kapitalforhøjelse	1.500	0	1.500
Årets resultat	0	101	101
Egenkapital ultimo	1.902	379	2.281

Noter	2021/22	2021
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	102.679 0
	Andre omkostninger til social sikring	7.911 0
	Øvrige personaleomkostninger	4.685 0
	Personaleomkostninger i alt	115.275 0
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede	
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	Dagsværdiregulering ejendomme	4.093 327
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	4.093 327
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	36.322 7
	Regulering af udskudt skat	0 72
	Skat af årets resultat i alt	36.322 79
4	Investeringsejendomme	
	Investeringsejendomme i alt	6.500.000 6.300

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Skive og Breum, som blev anskaffet i år 2021. 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:

	2022	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	490-665	490-648
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,7-8,0	6,7-8,0

Noter	2021/22	2021
	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	402.000	0
Kapitalforhøjelse	1.500.000	402
Virksomhedskapital i alt	1.902.000	402

Selskabet er stiftet sidste år med en kapital på DKK 402.000.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser

Kapitalen er forhøjet i årets løb med DKK 1.500.000

Den samlede kapital udgør herefter DKK 1.902.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1,-

6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	7.436	0
Overført til kortfristet gæld	-7.436	0
Skat af årets resultat	36.322	7
Selskabsskat i alt	36.322	7

7 Selskabsskat		
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	7.436	0
Skyldig skat tidligere år	7.436	0
Selskabsskat i alt	7.436	0

8 Usikkerhed ved indregning og måling

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 investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendommene til markedsværdi.

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:

* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,4 mio. i nedadgående retning.

* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,5 mio. i opadgående retning.

	2021/22	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 4.470.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 6.500.

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

Investeringsjendomme 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, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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 acontoskatte.

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.

PENNEO

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

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

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Direktør

Serienummer: 6ee0e414-3331-4788-afd9-316e61d56e08

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-12-02 12:41:38 UTC



Peter René Kaastrup Ramsdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6ee0e414-3331-4788-afd9-316e61d56e08

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-12-02 12:41:38 UTC



Peter René Kaastrup Ramsdahl

Ledelse og dirigent

Serienummer: 6ee0e414-3331-4788-afd9-316e61d56e08

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-12-02 12:41:38 UTC



Morten Stouby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e64f138c-7c7d-420b-a14d-e8f667f129df

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-12-02 14:17:15 UTC



Ole Hovgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a3d8e9f1-fb85-4ed9-9189-8a3be7dba930

IP: 188.114.xxx.xxx

2022-12-03 15:49:02 UTC



Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 93.162.xxx.xxx

2022-12-04 14:46:18 UTC



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 tidsstemplet 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>