

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

**CVR-nummer 42106305**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 20. november 2024

---

Peter René Kaastrup Ramsdahl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 - 30. september 2024

### 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 revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 11. november 2024

### 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 2023 - 30. september 2024 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, 11. november 2024

### 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

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.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.034.733</b>	<b>591</b>
1	Personaleomkostninger	-4.160	-147
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	48.535	557
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.079.108</b>	<b>1.001</b>
	Finansielle indtægter	1.499	949
	Finansielle omkostninger	-664.629	-329
	<b>Resultat før skat</b>	<b>415.977</b>	<b>1.621</b>
2	Skat af årets resultat	-96.604	-359
	<b>Årets resultat</b>	<b>319.373</b>	<b>1.262</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	319.373	1.262
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>319.373</b>	<b>1.262</b>

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
3	Investeringsejendomme	14.900.000	14.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.900.000</b>	<b>14.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.900.000</b>	<b>14.700</b>
	Forbrugsregnskab	125.141	61
	Andre tilgodehavender	0	50
	Periodeafgrænsningsposter	31.400	13
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>156.541</b>	<b>123</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>684.743</b>	<b>248</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>841.285</b>	<b>371</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.741.284</b>	<b>15.071</b>

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	1.902.000	1.902
	Overført resultat	1.960.163	1.641
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.862.163</b>	<b>3.543</b>
	Hensættelser til udskudt skat	226.000	217
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>226.000</b>	<b>217</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.279.294	10.358
5	Selskabsskat	82.604	213
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.361.898</b>	<b>10.571</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	90.000	85
	Depositum og andre skyldige omkostninger	387.751	417
7	Selskabsskat	211.598	36
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	601.875	202
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.291.224</b>	<b>740</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.653.121</b>	<b>11.311</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.741.284</b>	<b>15.071</b>
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	1.902	1.641	3.543
Årets resultat	0	319	319
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.902</b>	<b>1.960</b>	<b>3.862</b>

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	0 125
	Pensioner	0 16
	Andre omkostninger til social sikring	3.815 6
	Øvrige personaleomkostninger	345 1
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.160 147</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1)		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	87.604 214
	Regulering af udskudt skat	9.000 145
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>96.604 359</b>
<b>3</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	48.535 557
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>14.900.000 14.700</b>
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:		
	2024	2023
	Anvendt ekstern vurdering	Nej Nej
	Årlig leje pr. kvadratmeter	684-824 673-808
	Udlejningsprocent	100 100
	Afkastkrav i %	7,00 7,00
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	1.902.000 1.902
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>1.902.000 1.902</b>

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<p>Selskabet er oprindeligt stiftet med en kapital på DKK 402.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser</p> <p>Kapitalen er forhøjet forrige år med DKK 1.500.000 Den samlede kapital udgør herefter DKK 1.902.000 Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1,-</p>		
<b>5</b>	<b>Selskabsskat</b>	
	212.598	36
	-212.598	-36
	87.604	214
	-5.000	-1
	<b>82.604</b>	<b>213</b>
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	10.204.000	10.314
<b>7</b>	<b>Selskabsskat</b>	
	36.322	7
	212.598	36
	1.598	0
	-37.920	-8
	212.598	36
	-1.000	0
	-1.000	0
	<b>211.598</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	
<p>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.</p> <p>Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:</p>		

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

\* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 0,9 mio. i nedadgående retning.

\* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på DKK 1,3 mio. i opadgående retning.

## 9 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommene med nom. TDKK 10.812.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 14.900.

## 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 nominal 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 nominel 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.

# 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.”

**Ole Hovgaard**

**Bestyrelsesmedlem**

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-11-20 16:37:07 UTC



**Peter René Kaastrup Ramsdahl**

**Direktør**

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-11-21 06:18:44 UTC



**Peter René Kaastrup Ramsdahl**

**Bestyrelsesmedlem**

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-11-21 06:18:44 UTC



**Peter René Kaastrup Ramsdahl**

**Ledelse og dirigent**

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-11-21 06:18:44 UTC



**Morten Stouby**

**Bestyrelsesmedlem**

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

IP: 95.138.xxx.xxx

2024-11-21 11:00:55 UTC



**Peter Lange Rudbeck Jørgensen**

**Registreret revisor**

Serienummer: 086064d1-728e-4e29-9d57-746d7f36101a

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-21 11:10:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: ABFLD-XD0QN-V7AKF-UXB88-G8KMX-YUOCQ

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/validator**