

ROOF Management A/S

CVR-nr.: 38990527

Amagertorv 11 4
1160 København K

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/07/2022

Camilla Dalum
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ROOF Management A/S Amagertorv 11 4 1160 København K e-mailadresse: cd@roofmanagement.dk CVR-nr: 38990527 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Njalsgade 21 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1024002957

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01-2021 – 31.12.2021 for ROOF Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 15/07/2022

Direktion

Camilla Dalum

Bestyrelse

Lars Brondt

Peter Køhler Lindegaard

Pernille Sandberg Bech

Lars Brondt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ROOF Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ROOF Management A/S for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021 i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder (ISAs) og yderligere krav, der gælder 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 enheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der gælder i Danmark, og vi har opfyldt vores øvrige etiske ansvar i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code. Vi mener, at det revisionsbevis, vi har fået, er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis, hvori det fremgår, at ledelsen har vurderet, at forudsætningen om fortsat drift ikke er opfyldt. Indregning, måling, klassificering og udarbejdelse af årsregnskabets regnskabsposter mv. udføres under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser skal realiseres. Årsregnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet (ikke going concern). Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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. Fejlinformation 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. 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.

* 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 bl.a. 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. 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 Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 15/07/2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 33963556

Michael Thorø Larsen, mne35823

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Primære aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed som forvalter af alternative investeringsfonde ved strukturering, udbud og forvaltning af investering i ejendomme via dets forvaltede investeringsselskaber (alternative investeringsfonde).

Udvikling i aktiviteterne

Ledelsen gik i dialog med Finanstilsynet i april måned 2022 som følge af manglende overholdelse af kapitalkrav samt den usikkerhed, som stigende renter, inflation m.v. har haft på selskabets forrentningsmål. Som følge af manglende overholdelse af kapitalkravet påbød Finanstilsynet d. 23. juni 2022, at selskabet inden 30. september 2022 foretager de nødvendige foranstaltninger med at overholde kapitalkravet, og de indtil da stopper markedsføring af selskabets projekter.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen overholder selskabet ikke Finanstilsynets kapitalkrav, og ledelsen er i gang med at undersøge yderligere finansieringsmuligheder eller ændring i selskabets strategi med henblik på, at driften kan fortsættes.

Begrundet af ovenstående aflægges årsregnskabet efter realisationsprincippet (ikke going concern).

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021 udviser et resultat på t.kr. -4.034, og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en balancesum på t.kr. 7.747. Resultatet anses for ikke-tilfredsstillende.

Selskabet fuldtegnede i 2021 3 ejendomsfonde, og selskabet forventer at udbyde yderligere 3-5 ejendomsfonde i 2022 afhængig af kapital situationen.

Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31.12.2021 t.kr. 4.129.

Som beskrevet ovenfor overholder selskabet ikke Finanstilsynets kapitalkrav på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet.

Videnressourcer

Tilførsel af væsentlige videnressourcer, som har betydning for den fremtidige indtjening, er:

Medarbejdernes faglige erfaring og kompetence

Medarbejdernes kontaktflade

Digitalisering af systemer samt metoder til løbende analyse af relevante forhold i forbindelse med investeringsprocesserne

Engagerede og motiverede medarbejdere er afgørende for virksomhedens fortsatte drift og udvikling. Selskabet vurderer ikke et væsentligt behov for nyansættelser, og derfor er der fokus på fastholdelse af eksisterende medarbejderstab.

Forventninger til fremtiden

Som beskrevet tidligere overholder selskabet ikke Finanstilsynets kapitalkrav og undersøger derfor finansieringsmuligheder.

Selskabets forventninger til 2022 er således afhængige af, hvorvidt det lykkes at sikre yderligere kapital og finansiering til at videreudvikle virksomheden samt overholde Finanstilsynets kapitalkrav.

Særlige risici

Selskabets mål er at levere langsigtede, attraktive og positive afkast til sine investorer. Særlige risici er derfor tab af omdømme og indtægter som følge af performance under det målsatte for fondene. Der vil tillige være risici forbundet med udsving i de samfundsmæssige økonomiske konjunkturer, hvilket selskabet overvåger løbende og vil søge at mitigere bedst muligt.

Finansielle risici

Selskabet er udsat for forskellige typer risici. Formålet med selskabets risikostyring er at minimere de tab, der måtte opstå som følge af ændringer i f.eks. de finansielle markeder. Bestyrelsen fastlægger de overordnede rammer og principper for risiko- og kapitalstyring, og bestyrelsen modtager kvartalsvis rapportering om udviklingen i risici og udnyttelsen af de definerede risikorammer.

Likviditetsrisiko

Selskabets likviditetsressourcer styres ved at opretholde tilstrækkelige likvider og likvide midler. Likviditetsberedskabet fastlægges med det formål at sikre et tilstrækkeligt og stabilt likviditetsberedskab.

Operationelle risiko

Med henblik på at reducere tab fra operationelle risici har virksomheden udarbejdet en række politikker for at afbøde menneskelige fejl og systemfejl.

Usikkerhed i forbindelse med genkendelse og måling og usædvanlige omstændigheder

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Som beskrevet tidligere overholder selskabet ikke Finanstilsynets kapitalkrav på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen og undersøger derfor finansieringsmuligheder.

Der er efter balancedagen tinglyst virksomhedspant til kreditgiver i forbindelse med en midlertidig kreditfacilitet. Herudover er der ikke indtrådt andre forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. og bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet (ikke going concern).

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		12.333.600	3.774.188
Bruttoresultat		12.333.600	-1.055.501
Personaleomkostninger		-14.535.485	-4.829.689
Resultat af ordinær primær drift		-2.201.885	-1.055.501
Øvrige finansielle omkostninger		-1.357.932	-291.584
Ordinært resultat før skat		-3.559.817	-1.347.085
Skat af årets resultat		-474.873	296.358
Årets resultat		-4.034.690	-1.050.727
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.034.690	-1.050.727
I alt		-4.034.690	-1.050.727

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle anlægsaktiver i alt			474.873
Anlægsaktiver i alt			474.873
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			87.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			183.591
Andre tilgodehavender		782.713	1.837.450
Tilgodehavender i alt		782.713	1.837.450
Likvide beholdninger		6.964.951	1.162.741
Omsætningsaktiver i alt		7.747.664	3.000.191
AKTIVER I ALT		7.747.664	3.475.064

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		502.100	500.000
Andre reserver		6.297.900	
Overført resultat		-2.670.297	1.364.392
Egenkapital i alt		4.129.703	1.864.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.451.734	450.956
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		47.512	336.909
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.118.715	822.807
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.617.961	1.610.672
Gældsforpligtelser i alt		3.617.961	1.610.672
PASSIVER I ALT		7.747.664	3.475.064

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	12