

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

CVR-nummer 42106305

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2023

Peter René Kaastrup Ramsdahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
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 2022 - 30. september 2023

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
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 18. december 2023

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 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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, 18. december 2023

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 3. regnskabsår.

Der er i årets løb købt 3 ejendomme. Udlejes til boligformål.

Årets resultat påvirkes i positiv retning af kursgevinst på indfriet lån.

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.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	591.416	371
1	Personaleomkostninger	-147.271	-115
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	556.735	4
	Resultat før finansielle poster	1.000.880	260
	Finansielle indtægter	949.099	0
	Finansielle omkostninger	-329.453	-122
	Resultat før skat	1.620.526	137
3	Skat af årets resultat	-358.598	-36
	Årets resultat	1.261.928	101
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.261.928	101
	Resultatdisponering i alt	1.261.928	101

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
4	Investeringsejendomme	14.700.000	6.500
	Materielle anlægsaktiver	14.700.000	6.500
	Anlægsaktiver i alt	14.700.000	6.500
	Forbrugsregnskab	61.000	16
	Andre tilgodehavender	49.718	1
	Periodeafgrænsningsposter	12.600	11
	Tilgodehavender	123.318	28
	Likvide beholdninger	247.784	355
	Omsætningsaktiver i alt	371.102	383
	Aktiver i alt	15.071.102	6.883

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
5	Virksomhedskapital	1.902.000	1.902
	Overført resultat	1.640.790	379
	Egenkapital i alt	3.542.790	2.281
	Hensættelser til udskudt skat	217.000	72
	Hensatte forpligtelser	217.000	72
	Gæld til realkreditinstitutter	10.358.225	4.234
6	Selskabsskat	212.598	36
7	Langfristede gældsforpligtelser	10.570.823	4.270
	Gæld til realkreditinstitutter	85.000	59
	Depositum og andre skyldige omkostninger	417.293	192
8	Selskabsskat	36.322	7
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	201.875	2
	Kortfristede gældsforpligtelser	740.490	260
	Gældsforpligtelser i alt	11.311.313	4.530
	Passiver i alt	15.071.102	6.883
9	Usikkerhed ved indregning og måling		
10	Eventualforpligtelser		
11	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	1.902	379	2.281
Årets resultat	0	1.262	1.262
Egenkapital ultimo	1.902	1.641	3.543

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	125.233 103
	Pensioner	15.898 0
	Andre omkostninger til social sikring	5.564 8
	Øvrige personaleomkostninger	576 5
	Personaleomkostninger i alt	147.271 115
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1)		
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	Dagsværdiregulering ejendomme	556.735 4
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	556.735 4
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	213.598 36
	Regulering af udskudt skat	145.000 0
	Skat af årets resultat i alt	358.598 36
4	Investeringsejendomme	
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	556.735 4
	Investeringsejendomme i alt	14.700.000 6.500

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme 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:

	2023	2022
Årlig leje pr. kvadratmeter	673-808	490-665
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,00	6,7-8,0

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	1.902.000	402
Kapitalforhøjelse	0	1.500
Virksomhedskapital i alt	1.902.000	1.902
<p>Selskabet er stiftet forrige år med en kapital på DKK 402.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser</p> <p>Kapitalen er forhøjet sidste 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	36.322	7
Overført til kortfristet gæld	-36.322	-7
Skat af årets resultat	213.598	36
Betalt ordinær acontoskat	-1.000	0
Selskabsskat i alt	212.598	36
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.314.000	4.093
8 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	7.436	0
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	36.322	7
Rentetillæg	319	0
Betalt restskat	-7.755	0
Skyldig skat tidligere år	36.322	7
Selskabsskat i alt	36.322	7
9 Usikkerhed ved indregning og måling		
<p>Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i sam-</p>		

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

fundet 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 0,9 mio. i nedadgående retning.

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

10 Eventualforpligtelser

Ingen.

11 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 14.700.

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, 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.”

Ole Hovgaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-12-19 08:55:56 UTC



Peter René Kaastrup Ramsdahl

Direktør

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-12-19 14:39:52 UTC



Peter René Kaastrup Ramsdahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-12-19 14:39:52 UTC



Peter René Kaastrup Ramsdahl

Ledelse og dirigent

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-12-19 14:39:52 UTC



Morten Stouby

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-12-20 08:05:43 UTC



Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-20 08:38:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3BYIX-BV1LB-WYMUJZ-ZOBIO-1FMJV-6NFT8

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**