

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

CVR-nummer 42106305

Årsrapport
5. februar 2021 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. november 2021

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	12

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 42106305
Regnskabsperiode: 5. februar 2021 - 30. september 2021

Bestyrelse

Morten Stouby
Peter René Kaastrup Ramsdahl
Ole Hovgaard

Direktion

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel, Torvegade 8E, 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 5. februar 2021 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. februar 2021 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 24. november 2021

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 5. februar 2021 - 30. september 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 24. november 2021

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 første regnskabsår.

Der er købt to ejendomme beliggende i og omkring Skive.

Der udlejes til bolig og erhvervsformål.

Udlejningen er ikke påvirket af covid-19 situationen.

Her ud over har selskabet 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
Note	Resultatopgørelse	DKK
	Perioden 5. februar - 30. september	
	Bruttofortjeneste	77.062
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	326.776
	Resultat før finansielle poster	403.838
	Finansielle omkostninger	-46.480
	Resultat før skat	357.358
1	Skat af årets resultat	-79.436
	Årets resultat	277.922
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	277.922
	Resultatdisponering i alt	277.922
2	Antal beskæftigede	

		2021
Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 30. september	
3	Investeringsejendomme	6.300.000
	Materielle anlægsaktiver	6.300.000
	Anlægsaktiver i alt	6.300.000
	Forbrugsregnskab	16.984
	Andre tilgodehavender	303
	Periodeafgrænsningsposter	10.800
	Tilgodehavender	28.087
	Likvide beholdninger	460.369
	Omsætningsaktiver i alt	488.456
	Aktiver i alt	6.788.457

		2021
Note	Balance	DKK
	Passiver pr. 30. september	
4	Virksomhedskapital	402.000
	Overført resultat	277.922
	Egenkapital i alt	679.922
	Hensættelser til udskudt skat	72.000
	Hensatte forpligtelser	72.000
	Gæld til realkreditinstitutter	4.289.410
5	Selskabsskat	7.436
	Langfristede gældsforpligtelser	4.296.846
	Gæld til realkreditinstitutter	58.126
	Depositum og andre skyldige omkostninger	179.688
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.501.875
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.739.689
	Gældsforpligtelser i alt	6.036.534
	Passiver i alt	6.788.457
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 5. februar - 30. september			
Saldo primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	402	0	402
Årets resultat	0	278	278
Egenkapital ultimo	402	278	680

2021

Noter

DKK

1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	7.436
Regulering af udskudt skat	72.000
Skat af årets resultat i alt	79.436

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme i alt	6.300.000
------------------------------------	------------------

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:

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

4 Virksomhedskapital

Kapitalforhøjelse	402.000
Virksomhedskapital i alt	402.000

Selskabet er stiftet i årets løb med en kapital på DKK 402.000.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser
 Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1,-

Noter

DKK

5 Selskabsskat

Skat af årets resultat

7.436

Selskabsskat i alt**7.436****6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

7 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 6.300.

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.

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".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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

Investerings ejendomme 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 ejendomes 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 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.

Anvendt regnskabspraxis

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 proventuet 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 gælds metode 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.”

Morten Stouby

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-007181485238

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-11-25 15:16:41 UTC

NEM ID 

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-331174779845

IP: 188.114.xxx.xxx

2021-11-28 21:25:45 UTC

NEM ID 

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-331174779845

IP: 188.114.xxx.xxx

2021-11-28 21:25:45 UTC

NEM ID 

Peter René Kaastrup Ramsdahl

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-331174779845

IP: 188.114.xxx.xxx

2021-11-28 21:25:45 UTC

NEM ID 

Ole Hovgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-423985041390

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-11-29 08:31:28 UTC

NEM ID 

Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-29 09:29:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C4ELO-LOIHS-UWINP-EVYCP-TD385-UVK2W

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>