

RoInvestment ApS

Karl Bjarnhofs Vej 13, 7120 Vejle Øst
CVR-nr. 43 30 48 60

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.07.24

Henrik Møller Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

RoInvestment ApS
c/o Henrik Sørensen
Karl Bjarnhofs Vej 13
7120 Vejle Øst
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 43 30 48 60
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Møller Sørensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for RoInvestment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 5. juli 2024

Direktionen

Henrik Møller Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RoInvestment ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RoInvestment ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 5. juli 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse, køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling og administration samt al virksomhed som efter direktionens skøn er beskæftiget hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -2.393.631 mod DKK -506.409 for tiden 03.06.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.860.040.

Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, hvorfor selskabsdeltagere og ledelse er indstillet på, ikke at kræve tilgodehavender indfriet udover hvad indtjeningen i selskabet tillader.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer på sigt at kunne reetablere kapitalen gennem positiv indtjening fra driften.

Selskabsdeltagere og ledelse er ligeledes, afhængig af de konkrete aftaler og udsigter, indstillet på at stille yderligere kapital til rådighed for selskabet.

		03.06.22	
		2023	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	1.727.736	281.649
2	Personaleomkostninger	-958.621	-88.861
	Resultat før af- og nedskrivninger	769.115	192.788
	Finansielle indtægter	56.291	20.491
	Finansielle omkostninger	-3.078.438	-860.287
	Resultat før skat	-2.253.032	-647.008
	Skat af årets resultat	-140.599	140.599
	Årets resultat	-2.393.631	-506.409
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-2.393.631	-506.409
	I alt	-2.393.631	-506.409

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Fremstillede varer og handelsvarer	38.815.444	35.578.134
	Varebeholdninger i alt	38.815.444	35.578.134
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.957	778.130
	Udskudt skatteaktiv	0	140.599
	Andre tilgodehavender	1.475.084	1.366.707
	Periodeafgrænsningsposter	36.790	0
	Tilgodehavender i alt	1.550.831	2.285.436
	Likvide beholdninger	45.164	38.247
	Omsætningsaktiver i alt	40.411.439	37.901.817
	Aktiver i alt	40.411.439	37.901.817

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-2.900.040	-506.409
	Egenkapital i alt	-2.860.040	-466.409
3	Gæld til realkreditinstitutter	22.687.108	23.005.308
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.687.108	23.005.308
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.020.000	1.020.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.414.093	5.764.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	173.750
	Gæld til kapitalinteresser	12.438	4.198
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.677.600	7.452.600
	Deposita	1.334.058	934.903
	Anden gæld	71.182	12.768
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.584.371	15.362.918
	Gældsforpligtelser i alt	43.271.479	38.368.226
	Passiver i alt	40.411.439	37.901.817
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-506.409	-466.409
Forslag til resultatdisponering	0	-2.393.631	-2.393.631
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-2.900.040	-2.860.040

1. Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, hvorfor selskabsdeltagere og ledelse er indstillet på, ikke at kræve tilgodehavender indfriet udover hvad indtjeningen i selskabet tillader.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer på sigt at kunne reetablere kapitalen gennem positiv indtjening fra driften.

Selskabsdeltagere og ledelse er ligeledes, afhængig af de konkrete aftaler og udsigter, indstillet på at stille yderligere kapital til rådighed for selskabet.

	2023	03.06.22
	DKK	31.12.22
		DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	949.341	88.169
Andre omkostninger til social sikring	9.280	692
I alt	958.621	88.861
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.020.000	14.790.000	23.707.108	24.025.308
I alt	1.020.000	14.790.000	23.707.108	24.025.308

4. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet forpligtelse på t.DKK 44. Leasingforpligtelsen omfatter derudover anvisningsforpligtelse på t.DKK 145 ved kontraktudløb.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, er der afgivet ejerpant t.DKK 27.524, der givet pant i ejendomsprojekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.DKK 30.238.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomsprojekter, måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for ejendomsprojekter opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt efterfølgende løbende omkostninger, herunder finansiseringsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for ejendomsprojekter opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.