

ROIInvestment ApS

Karl Bjarnhofs Vej 13, 7120 Vejle

CVR-nr. 43 30 48 60

Årsrapport 2022

(fra selskabets stiftelse 3. juni - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023

Dirigent:

.....
Henrik Møller Sørensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RInvestment ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juni - 31. december 2022.

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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juni - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. juli 2023

Direktion:

.....
Henrik Møller Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i ROIInvestment ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ROIInvestment ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juni - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juni - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ROInvestment ApS
Adresse, postnr., by	Karl Bjarnhofs Vej 13, 7120 Vejle
CVR-nr.	43 30 48 60
Stiftet	3. juni 2022
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	3. juni - 31. december 2022
Direktion	Henrik Møller Sørensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 506.409 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 466.409 kr.

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

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

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 7 mdr.
	Bruttofortjeneste	281.649
2	Personaleomkostninger	-88.861
	Resultat før finansielle poster	192.788
	Finansielle indtægter	20.491
	Finansielle omkostninger	-860.287
	Resultat før skat	-647.008
	Skat af årets resultat	140.599
	Årets resultat	-506.409
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-506.409
		-506.409

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	2022
	AKTIVER	
	Omsætningsaktiver	
	Varebeholdninger	
	Ejendomsprojekter	35.578.134
		<u>35.578.134</u>
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	778.130
	Udsudte skatteaktiver	140.599
	Andre tilgodehavender	1.366.707
		<u>2.285.436</u>
	Likvide beholdninger	38.247
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.901.817</u>
	AKTIVER I ALT	<u>37.901.817</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-506.409
	Egenkapital i alt	<u>-466.409</u>
	Gældsforpligtelser	
3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	23.005.308
		<u>23.005.308</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.020.000
	Gæld til banker	5.764.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.749
	Gæld til kapitalinteressere	4.198
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.452.600
	Deposita	934.903
	Anden gæld	12.769
		<u>15.362.918</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.368.226</u>
	PASSIVER I ALT	<u>37.901.817</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-506.409</u>	<u>-506.409</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-506.409</u></u>	<u><u>-466.409</u></u>

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ROIInvestment ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomsprojekter, måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er netto-realisation sværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Netto-realisation sværdien for varebeholdninger 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.

Kostpris for ejendomsprojekter omfatter købspris og andre omkostninger direkte forbundet med købet, direkte låneomkostninger og produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 3. juni - 31. december 2022

Noter

kr.	2022 7 mdr.
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	88.169
Andre omkostninger til social sikring	692
	<u>88.861</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	24.025.308	1.020.000	23.005.308	14.790.000
	<u>24.025.308</u>	<u>1.020.000</u>	<u>23.005.308</u>	<u>14.790.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2022
Leasingforpligtelser	<u>44.000</u>

Leasingforpligtelsen omfatter derudover anvisningsforpligtelse på 184 t.kr. ved kontraktudløb.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, er der afgivet ejerpant 27.524 t.kr., der givet pant i ejendomsprojekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 27.569 t.kr.

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.”

Henrik Møller Sørensen

Direktion

På vegne af: ROIInvestment ApS

Serienummer: 40fa8cac-3b87-4d63-a3be-c62706590920

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-05 13:04:07 UTC



Henrik Møller Sørensen

Dirigent

På vegne af: ROIInvestment ApS

Serienummer: 40fa8cac-3b87-4d63-a3be-c62706590920

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-05 13:04:07 UTC



Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-07-05 13:18:15 UTC



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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>