

## **Virena Ejendomme 2 ApS**

Kornmarksvej 22  
2605 Brøndby

CVR-nr. 29975434

### **Årsrapport 2022/23**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 21. december 2023

---

Robert Paul Johansen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

**Selskab**

Virena Ejendomme 2 ApS  
Kornmarksvej 22  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 29975434

**Direktion**

Robert Paul Johansen

**Revisor**

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere samt erhverve og udleje fast ejendom og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -1.033.609 mod DKK 1.193.810 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 16.397.747.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Virena Ejendomme 2 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 21. december 2023

## I direktionen

---

Robert Paul Johansen  
*Administrerende Direktør*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Virena Ejendomme 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Virena Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 blandt andet 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 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.

Søborg, den 21. december 2023

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Mark Schneekloth Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34154

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, realiserede og urealiserede fortjenester ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, modtagne udbytter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Grunde og bygninger opskrives jævnlige til dagsværdi pr. balancedagen, hvor opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger under egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat.

Dagsværdien for domicilejendom er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. På ejendomme hvor den afkastbaseret model ikke kan finde anvendelse værdiansættes ejendommene til genindvingsværdien, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og Bygninger	40-50 år	14.381 t.kr.

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten/andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter regulering af anlægsaktiver fra kostpris til dagsværdi. Opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger på egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de opskrevne aktiver.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med ROBERT JOHANSEN HOLDING ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.041.737</b>	<b>1.909.388</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.917.260	-518.705
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-875.523</b>	<b>1.390.683</b>
Finansielle indtægter		4.800	0
Finansielle omkostninger		-452.208	-73.371
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.322.931</b>	<b>1.317.312</b>
Skat af årets resultat	2	289.322	-123.502
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.033.609</b>	<b>1.193.810</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført til overført resultat	-1.033.609	193.810
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.033.609</b>	<b>1.193.810</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		39.560.101	43.557.412
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b><u>39.560.101</u></b>	<b><u>43.557.412</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>39.560.101</u></b>	<b><u>43.557.412</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.291	154.004
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.200.145	1.092.363
Andre tilgodehavender		0	29.741
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.238.436</u></b>	<b><u>1.276.108</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>314.630</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.238.436</u></b>	<b><u>1.590.738</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>41.798.537</u></u></b>	<b><u><u>45.148.150</u></u></b>

# Passiver

	Note	30-06-2023	30-06-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		11.936.313	13.238.945
Overført resultat		4.336.434	5.370.043
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.397.747</b>	<b>19.733.988</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	3.532.958	4.297.110
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.532.958</b>	<b>4.297.110</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.623.709	2.368.030
Gæld til kreditinstitutter		0	13.182.111
Deposita		225.418	178.811
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	202.135	293.241
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.051.262</b>	<b>16.022.193</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		618.769	326.210
Gæld til kreditinstitutter		4.223.161	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336.594	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.362.283	4.207.721
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	198.527	246.728
Anden gæld		77.236	279.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.816.570</b>	<b>5.094.859</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.867.832</b>	<b>21.117.052</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.798.537</b>	<b>45.148.150</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2021	125.000	7.643.983	5.176.233	500.000	13.445.216
Udbetalt udbytte			0	-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponeringen			193.810	1.000.000	1.193.810
Årets opskrivning af anlægsaktiver		7.386.242			7.386.242
Skat af egenkapitalposter		-1.791.280	0		-1.791.280
<b>Egenkapital pr. 1. juli 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>13.238.945</b>	<b>5.370.043</b>	<b>1.000.000</b>	<b>19.733.988</b>
Udbetalt udbytte			0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponeringen			-1.033.609	0	-1.033.609
Årets opskrivning af anlægsaktiver		-1.670.041			-1.670.041
Skat af egenkapitalposter		367.409	0		367.409
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>11.936.313</b>	<b>4.336.434</b>	<b>0</b>	<b>16.397.747</b>



## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	916.634	0
Nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.000.626	518.705
<b>I alt</b>	<b><u>2.917.260</u></b>	<b><u>518.705</u></b>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2022	539.969	4.297.110		
Betalt vedrørende tidligere år	-246.728			
Skat af årets resultat	107.421	-764.152	-656.731	1.914.782
<b>Skyldig pr. 30. juni 2023</b>	<b><u>400.662</u></b>	<b><u>3.532.958</u></b>		
Skat af opskrivningshenslæggelser posteret direkte på egenkapitalen			367.409	-1.624.973
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-289.322</u></b>	<b><u>289.809</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		3.532.958		
Langfristede gældsforpligtelser	202.135			
Kortfristede gældsforpligtelser	198.527			
<b>I alt</b>	<b><u>400.662</u></b>	<b><u>3.532.958</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2022	31.332.866	31.332.866	18.117.275
Tilgang i året	589.990	589.990	13.610.875
Afgang i året	0	0	-395.284
<b>Kostpris pr. 30. juni 2023</b>	<b>31.922.856</b>	<b>31.922.856</b>	<b>31.332.866</b>
Opskrivninger pr. 1. juli 2022	18.657.738	18.657.738	11.271.496
Årets opskrivninger	0	0	7.386.242
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.670.041	-1.670.041	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni 2023</b>	<b>16.987.697</b>	<b>16.987.697</b>	<b>18.657.738</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2022	-6.433.192	-6.433.192	-6.309.771
Årets afskrivninger	-916.634	-916.634	0
Årets af- og nedskrivninger	-2.000.626	-2.000.626	-518.705
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	395.284
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2023</b>	<b>-9.350.452</b>	<b>-9.350.452</b>	<b>-6.433.192</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023</b>	<b>39.560.101</b>	<b>39.560.101</b>	<b>43.557.412</b>
Regnskabsmæssig værdi af aktivet uden opskrivninger	24.677.983	24.677.983	26.600.314

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.242.478	2.694.240
Gæld til kreditinstitutter	0	13.182.111
Deposita	225.418	178.811
<b>I alt</b>	<b><u>12.467.896</u></b>	<b><u>16.055.162</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	618.769	326.210
Deposita	0	0
<b>I alt</b>	<b><u>618.769</u></b>	<b><u>326.210</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.059.203	1.215.125
Deposita	0	0
<b>I alt</b>	<b><u>9.059.203</u></b>	<b><u>1.215.125</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022/23</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	5.400.000	11.378.100
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	12.392.245	28.182.000

### 6. Eventualforpligtelser

Virena Ejendomme 2 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Robert Paul Johansen

Adm. direktør

Serienummer: 1cc98454-b04c-4240-97cb-c694364269e8

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-12-21 07:58:37 UTC



## Mark Schneekloth Jensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: aee4cef7-ff9e-4825-b525-5d96f7e38db9

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-12-21 09:15:34 UTC



## Robert Paul Johansen

Dirigent

Serienummer: 1cc98454-b04c-4240-97cb-c694364269e8

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-12-21 09:18:36 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 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**