

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

VIRENA EJENDOMME 2 APS

Kornmarksvej 22

2605 Brøndby

CVR-nr. 29 97 54 34

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17/11 2021

Robert Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	12
Balance pr. 30. juni 2021	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 30/6 2021	15
Noter	16-19

Selskab

Virena Ejendomme 2 ApS
Kornmarksvej 22
2605 Brøndby

CVR-nummer 29 97 54 34

15. regnskabsår

Hjemsted: Brøndby

Direktion

Robert Johansen

Revision

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

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Virena Ejendomme 2 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter viser en højere indtjening end i 2019/20, og har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2021.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 17. november 2021

I direktionen

Robert Johansen
Adm. direktør

Til kapitalejeren i Virena Ejendomme 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Virena Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- * 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 væsentlig 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 17. november 2021

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen

statsautoriseret revisor

mne34154

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet 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. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 afskrivning 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. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter, såvel faktureret som ikke faktureret.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsvedligeholdelse mv. samt salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 41. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den opskrevne regnskabsmæssige værdi, svarende til dagsværdien, afskrives over den forventede brugstid. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen, og opskrivninger fratrukket udskudt skat bindes på en særlig reserve, benævnt "reserve for nettoopskrivning".

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger:	50 år	0%

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostning

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

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.

PASSIVER

Egenkapital

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

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.649.646	1.386.382
3 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-498.942</u>	<u>-498.947</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.150.704	887.435
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-160.447</u>	<u>-202.849</u>
RESULTAT FØR SKAT	990.257	684.586
2 Skat af årets resultat	<u>-413.709</u>	<u>-186.828</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>576.548</u></u>	<u><u>497.758</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	<u>76.548</u>	<u>-2.242</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>576.548</u></u>	<u><u>497.758</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
3,6 Grunde og bygninger	23.079.000	22.822.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>23.079.000</u>	<u>22.822.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>23.079.000</u>	<u>22.822.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	626.941	593.891
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>191.687</u>	<u>58.565</u>
TILGODEHAVENDER	<u>818.628</u>	<u>652.456</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>2.709</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>818.628</u>	<u>655.165</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>23.897.628</u></u>	<u><u>23.477.165</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning	7.643.983	7.219.030
Overført resultat	5.176.233	4.634.398
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
EGENKAPITAL	<u>13.445.216</u>	<u>12.478.429</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.675.568</u>	<u>2.508.587</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.675.568</u>	<u>2.508.587</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.679.660	3.197.737
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	246.728	159.926
Anden gæld	<u>163.826</u>	<u>127.181</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.090.214</u>	<u>3.484.844</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	517.521	1.103.294
Kreditinstitutter i øvrigt	56.982	332.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.750	115.809
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.547.795	2.790.540
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	159.926	257.255
Anden gæld	<u>371.656</u>	<u>406.177</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.686.630</u>	<u>5.005.305</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>7.776.844</u>	<u>8.490.149</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>23.897.628</u></u>	<u><u>23.477.165</u></u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Finansielle instrumenter		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskriv-</u> <u>ninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2019	125.000	7.383.869	4.310.200	500.000	12.319.069
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	161.799	0	161.799
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponeringen	0	0	-2.242	500.000	497.758
Opskrivning af ejendom	0	-197	0	0	-197
Skat af egenkapitalposter	0	43	-43	0	0
Årets afskrivninger af opskrivninger	0	-211.135	164.685	0	-46.450
Skat af egenkapitalposter	0	46.450	0	0	46.450
	<u>125.000</u>	<u>7.219.030</u>	<u>4.634.398</u>	<u>500.000</u>	<u>12.478.429</u>
Egenkapital pr. 1/7 2020	125.000	7.219.030	4.634.398	500.000	12.478.429
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	134.298	0	134.298
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponeringen	0	0	76.548	500.000	576.548
Opskrivning af ejendom	0	755.942	0	0	755.942
Skat af egenkapitalposter	0	-166.307	166.307	0	0
Årets afskrivninger af opskrivninger	0	-211.130	164.681	0	-46.449
Skat af egenkapitalposter	0	46.449	0	0	46.449
	<u>125.000</u>	<u>7.643.983</u>	<u>5.176.233</u>	<u>500.000</u>	<u>13.445.217</u>
Egenkapital pr. 30/6 2021	<u>125.000</u>	<u>7.643.983</u>	<u>5.176.233</u>	<u>500.000</u>	<u>13.445.217</u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>160.447</u>	<u>202.849</u>
	I ALT	<u><u>160.447</u></u>	<u><u>202.849</u></u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2019/20</u>
Skyldig pr. 1/7 2020	417.180	2.508.587		
Regulering tidligere år				
Skat af årets resultat	246.728	166.981	413.709	186.828
Refusion, sambeskating	<u>-257.254</u>			
SKYLDIG PR. 30/6 2021	<u><u>406.654</u></u>	<u><u>2.675.568</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>413.709</u></u>	<u><u>186.828</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/6 2020
Kostpris pr. 1/7 2020	17.721.991	395.284	18.117.275	17.999.131
Tilgang i året	0	0	0	118.144
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/6 2021	17.721.991	395.284	18.117.275	18.117.275
Opskrivning pr. 1/7 2020	10.515.554	0	10.515.554	10.515.751
Årets regulering	755.942	0	755.942	-197
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 30/6 2021	11.271.496	0	11.271.496	10.515.554
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2020	5.415.545	395.284	5.810.829	5.311.882
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	498.942	0	498.942	498.947
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2021	5.914.487	395.284	6.309.771	5.810.829
REGN. VÆRDI PR. 30/6 2021	23.079.000	0	23.079.000	22.822.000
Regnskabsm. værdi uden opskrivninger	13.279.022	0	13.279.022	13.355.501

Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i budgetteret drift, som er baseret på det kommende års budgetteret drift.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau.

Bogført værdi af opskrivning udgør kr. 9.800 (t.kr. 9.255 30/6 2020)

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er anvendt et afkastkrav på 6,5%.

Antal ejendomme:	1
Beliggenhed	Brøndby
Kvm.	7.500
Dagsværdi pr. kvm.	3.077
Karakteristika	Kontor og lager
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	1.902
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, urealiseret	-499
Dagsværdi pr. 31/12 2020, t.kr.	23.079

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Anden gæld	163.826	127.181	0	163.826
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.197.181</u>	<u>4.301.031</u>	<u>517.521</u>	<u>1.492.368</u>
I ALT	<u><u>3.361.007</u></u>	<u><u>4.428.212</u></u>	<u><u>517.521</u></u>	<u><u>1.492.368</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution på kreditfaciliteter i søsterselskabet Virena ApS. Kautionsforpligtelsen kan maksimalt udgøre t.kr. 3.700.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution på kreditfaciliteter i søsterselskabet Virena Ejendomme ApS. Kautionsforpligtelsen kan maksimalt udgøre t.kr. 1.200.

Selskabet 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. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Robert Johansen ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, i alt nom. 12.610.000, i selskabets grunde & bygninger med en balanceværdi på kr. 23.079.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 555.000, i selskabets grunde & bygninger med en balanceværdi på kr. 23.079.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

7 Finansielle instrumenter

Selskabets finansielle forpligtelser er for en stor dels vedkommende rentemæssigt risikoafdækket ved indgåelse af renteswaps. Den aktuelle markedsværdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 0, mod t.kr. -134 sidste år.

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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-100627590280

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-11-18 18:54:01 UTC

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Inforevision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-047662421942

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-11-18 18:55:23 UTC

NEM ID 

Robert Paul Johansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-100627590280

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-11-18 19:35:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YF4GP-GALWE-DSFTH-3W4J2-QOIDA-3LW7A

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>