

EJENDOMSAKTIESELSKABET VIRAKSLUND

Hovvasen 9  
4983 Dannemare

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
24. maj 2019



Gustav Erik von Rosen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Virakslund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

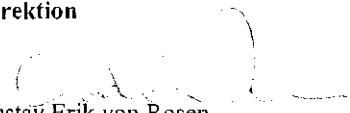
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Dannemare, den 24. maj 2019

### Direktion

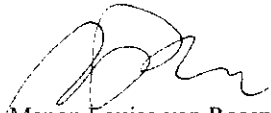


Gustav Erik von Rosen  
direktør

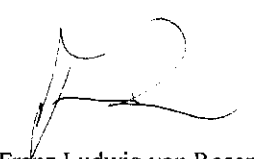
### Bestyrelse



Gustav Erik von Rosen



Manon Louise von Rosen



Franz Ludwig von Rosen



Jacob Xavier von Rosen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Virakslund*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Virakslund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed knyttet til måling af den indregnede værdi af andre værdipapirer og kapitalandele samt andre tilgodehavender. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

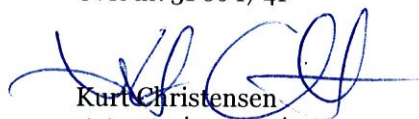
## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

København, den 24. maj 2019

**MAZARS**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 31 06 17 41



Kurt Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26824

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Virakslund Hovvasen 9 4983 Dannemare
	Telefon: 39639601
	CVR-nr.: 62 48 77 12
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Rudbjerg
Bestyrelse	Gustav Erik von Rosen Manon Louise von Rosen Franz Ludwig von Rosen Jacob Xavier von Rosen
Direktion	Gustav Erik von Rosen, direktør
Revision	Mazars Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østerfælled Torv 10, 2. sal 2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og administrere fast ejendom, udøve kommerciel virksomhed samt investere i værdipapirer og virksomheder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For et af de unoterede selskaber der indgår i investeringsporteføljen er der konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift. Ledelsen i det pågældende selskab har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de nødvendige kreditfaciliteter opnås og derfor aflagt regnskabet for det pågældende selskab med fortsat drift for øje. Som følge af den væsentlige usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift, er der for Ejendomsaktieselskabet Virakslund en usikkerhed knyttet til værdien indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele samt andre tilgodehavender.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 2.838.692, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 46.137.629.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning foretaget konvertering af andre tilgodehavender med en bogført værdi t.kr. 6.238 til selskabskapital i selskaber indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virakslund for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Renteindtægter og –udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Procenttillæg på selskabsskat indregnes under finansielle poster i det år det betales.

### **Balancen**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre kapitalandele og værdipapirer, der omfatter unoterede kapitalandele og lignende, måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominelt værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Skyldige omkostninger er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-54.172	-63
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-54.172</b>	<b>-63</b>
Personaleomkostninger	1	-40.000	-40
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-94.172</b>	<b>-103</b>
Finansielle indtægter		814.840	3.079
Finansielle omkostninger		-4.360.126	-46
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.639.458</b>	<b>2.930</b>
Skat af årets resultat	2	800.766	-548
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.838.692</b>	<b>2.382</b>
Overført resultat		-2.838.692	2.382
		<b>-2.838.692</b>	<b>2.382</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 i.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	22.250.164	22.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.250.164</b>	<b>22.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.250.164</b>	<b>22.250</b>
Andre tilgodehavender		6.237.755	485
Udskudt skatteaktiv		800.766	0
Selskabsskat		351.466	389
Periodeafgrænsningsposter		0	69
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.389.987</b>	<b>943</b>
Værdipapirer		11.538.050	18.254
<b>Værdipapirer</b>		<b>11.538.050</b>	<b>18.254</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.046.205</b>	<b>7.613</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>23.974.242</b>	<b>26.810</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>46.224.406</b>	<b>49.060</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		650.000	650
Overført resultat		45.487.629	48.327
<b>Egenkapital</b>	4	<u>46.137.629</u>	<u>48.977</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	29
Anden gæld		57.277	54
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>86.777</u>	<u>83</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>86.777</u>	<u>83</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>46.224.406</u>	<u>49.060</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		

## NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	40.000	40
	<u>40.000</u>	<u>40</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets aktuelle skat	0	199
Årets udskudte skat	-800.766	349
	<u>-800.766</u>	<u>548</u>
<b>3 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
		Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2018		<u>22.250.164</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>22.250.164</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>22.250.164</u>

## NOTER

### 4 EGENKAPITAL

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	650.000	48.326.321	48.976.321
Årets resultat	0	-2.838.692	-2.838.692
Egenkapital 31. december 2018	<u>650.000</u>	<u>45.487.629</u>	<u>46.137.629</u>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

42 stk.-aktier á kr. 10.000	Pålydende værdi	420.000
32 stk.-aktier á kr. 5.000		160.000
18 stk.-aktier á kr. 2.000		36.000
34 stk.-aktier á kr. 1.000		34.000
		<u>650.000</u>

### 5 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der er foretaget investering i og udlån til unoterede selskaber. For et af selskaberne er der konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift. Ledelsen i det pågældende selskab har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de nødvendige kreditfaciliteter opnås og derfor aflagt regnskabet for det pågældende selskab med fortsat drift for øje. Som følge af den væsentlige usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift, er der for Ejendomsaktieselskabet Virakslund en usikkerhed knyttet til målingen af værdien af andre værdipapirer og kapitalandele samt andre tilgodehavender.