


ETJENDOMS AKTIESELSKABET VIRAKSLUND  
Hovvasen 9  
4983 Dannemare

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

OVERSIGT OVER INDHOLD

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<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	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Virakslund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

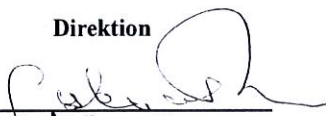
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

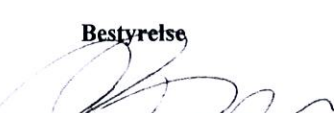
Dannemare, den 26. april 2017

**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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## **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.


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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 26. april 2017

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



Jesper Pedersen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Virakslund Hovvasen 9 4983 Dannemare
	Telefon: 39639601
	CVR-nr.: 62 48 77 12
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	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.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 16.948.481, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 46.594.674.

Årets resultat er særligt påvirket af salget af Gottesgabe Vindmøllejord, der pr. 10. marts er solgt fra.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virakslund for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for 2016 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af finansielle anlægsaktiver.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Ejendomsaktieselskabet Virakslund er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virakslund, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

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

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

#### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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	2016 kr.	2015 t.kr.
Andre driftsindtægter		18.493.504	0
Andre eksterne omkostninger		-76.119	-66
<b>BRUTTORESULTAT</b>		18.417.385	-66
Personaleomkostninger	1	-40.000	-30
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>18.377.385</b>	<b>-96</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>		18.377.385	-96
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		18.377.385	-96
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-275.371	-254
Finansielle indtægter		1.246.694	4.193
Finansielle omkostninger		-2.749.323	-283
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		16.599.385	3.560
Skat af årets resultat	2	349.096	-903
<b>Årets resultat</b>		<b>16.948.481</b>	<b>2.657</b>
Overført resultat		16.948.481	2.657
		16.948.481	2.657

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	1.208
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	17.502.641	12.055
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.502.641</b>	<b>13.263</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>17.502.641</b>	<b>13.263</b>
Andre tilgodehavender		489.325	459
Udskudt skatteaktiv		349.096	0
Selskabsskat		798.006	0
Periodeafgrænsningsposter		264.389	129
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.900.816</b>	<b>588</b>
Værdipapirer		24.066.418	21.605
<b>Værdipapirer</b>		<b>24.066.418</b>	<b>21.605</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.194.040</b>	<b>15.176</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>49.161.274</b>	<b>37.369</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>66.663.915</b>	<b>50.632</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		650.000	650
Overført resultat		45.944.674	28.996
<b>Egenkapital</b>	6	46.594.674	29.646
Anden gæld		0	19.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	0	19.958
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	19.957.906	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	38
Selskabsskat		0	756
Anden gæld		111.335	234
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		20.069.241	1.028
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		20.069.241	20.986
<b>PASSIVER I ALT</b>		66.663.915	50.632
Eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## NOTER

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	40.000	30
	40.000	30
	0	0
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets aktuelle skat	0	903
Årets udskudte skat	-349.096	0
	-349.096	903
	-349.096	903
<b>3 KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER</b>		
Kostpris 1. januar 2016	1.823.462	1.824
Kostpris 31. december 2016	1.823.462	1.824
Værdireguleringer 1. januar 2016	-616.595	-362
Årets afgang	-931.496	0
Årets resultat	-275.371	-254
Værdireguleringer 31. december 2016	-1.823.462	-616
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	0	1.208

## NOTER

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>4 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER</b>		
Kostpris 1. januar 2016	1.100.000	1.100
Afgang i årets løb	-1.100.000	0
Kostpris 31. december 2016	0	1.100
Værdireguleringer 1. januar 2016	-1.100.000	-1.100
Årets afgang	1.100.000	0
Værdireguleringer 31. december 2016	0	-1.100
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Mergeone Group ApS (ejerandel 33%) er pr. 8. juni 2016 opløst efter konkurs.

## 5 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2016	12.055.017
Tilgang i årets løb	5.447.624
Kostpris 31. december 2016	17.502.641
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>17.502.641</b>



## NOTER

### 6 EGENKAPITAL

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	650.000	28.996.193	29.646.193
Årets resultat	0	16.948.481	16.948.481
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>650.000</b>	<b>45.944.674</b>	<b>46.594.674</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

42 stk.-aktier á kr. 10.000	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
	<b>650.000</b>

### 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld til forfald inden 1 år	0	0	19.957.906	0
Anden gæld	19.957.906	19.957.906	0	0
	<b>19.957.906</b>	<b>19.957.906</b>	<b>19.957.906</b>	<b>0</b>

Al langfristet gæld forfalder i 2017 efter gensidig aftale mellem debitor og kreditor.

## NOTER

### 8 EVENTUALPOSTER M.V.

Selskabet er frem til 10. marts 2016 sambeskattet med det danske selskab Gottesgabe Vindmøllejord ApS. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virakslund, CVR-nr. 62 48 77 12, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Gustav von Rosen, Hovvasen 6, 4983 Dannemare

Manon Louise von Rosen, Gernersgade 11, 4. th., 1319 København K

Franz Ludwig von Rosen, Skt. Pauls Gade 21, st., 1313 københavn K

Jacob Xavier von Rosen, Klerkegade 17 A, 2. th., 1308 København K