

EJENDOMSAKTIESELSKABET VIRAKSLUND  
Hovvasen 9  
4983 Dannemare  
Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
28. august 2020

---

Gustav von Rosen  
dirigent

# 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	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dannemare, den 28. august 2020

## **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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 begebenheder 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 begebenheder 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 begebenheder 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 28. august 2020

**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 2019
	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 Midtermolen 1, 2.tv. 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 de unoterede selskaber der indgår i investeringsporteføljen er der konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende selskabernes fortsatte drift. Ledelsen i de pågældende selskaber har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de nødvendige kreditfaciliteter opnås og derfor aflagt regnskaberne for de pågældende selskaber med fortsat drift for øje. Som følge af den væsentlige usikkerhed vedrørende selskabernes 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 2019 udviser et overskud på kr. 2.060.448, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 48.198.077.

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

Ledelsen følger udviklingen af Covid-19 nøje, og forventer på nuværende tidspunkt, at Covid-19 vil få en mindre negativ indflydelse på resultatet i 2020.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virakslund for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 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 til-/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 nominal 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 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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-57.636	-54
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-57.636</b>	<b>-54</b>
Personaleomkostninger	1	-13.460	-40
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-71.096</b>	<b>-94</b>
Finansielle indtægter		2.741.336	814
Finansielle omkostninger		-28.711	-4.360
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.641.529</b>	<b>-3.640</b>
Skat af årets resultat	2	-581.081	801
<b>Årets resultat</b>		<b>2.060.448</b>	<b>-2.839</b>
Overført resultat		2.060.448	-2.839
		<b>2.060.448</b>	<b>-2.839</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	24.123.074	22.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.123.074</b>	<b>22.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.123.074</b>	<b>22.250</b>
Andre tilgodehavender		4.821.534	6.239
Udskudt skatteaktiv		219.685	801
Selskabsskat		307.705	351
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.348.924</b>	<b>7.391</b>
Værdipapirer		13.384.998	11.538
<b>Værdipapirer</b>		<b>13.384.998</b>	<b>11.538</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.400.710</b>	<b>5.046</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>24.134.632</b>	<b>23.975</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.257.706</b>	<b>46.225</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		650.000	650
Overført resultat		<u>47.548.077</u>	<u>45.487</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>48.198.077</u></b>	<b><u>46.137</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.375	30
Anden gæld		<u>29.254</u>	<u>58</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>59.629</u></b>	<b><u>88</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>59.629</u></b>	<b><u>88</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>48.257.706</u></u></b>	<b><u><u>46.225</u></u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	650.000	45.487.629	46.137.629
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.060.448</u>	<u>2.060.448</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>650.000</u>	<u>47.548.077</u>	<u>48.198.077</u>

## NOTER

	2019	2018
	kr.	t.kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	0	40
Andre personaleomkostninger	13.460	0
	<u>13.460</u>	<u>40</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets udskudte skat	581.081	-801
	<u>581.081</u>	<u>-801</u>

### 3 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2019	22.250.164
Tilgang i årets løb	<u>1.872.910</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>24.123.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>24.123.074</u>

### 4 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

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

### Gustav Erik von Rosen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468973232443  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 09:49:40  
Underskrevet med NemID

### Gustav Erik von Rosen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468973232443  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 09:49:40  
Underskrevet med NemID

### Manon Louise von Rosen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-305655791385  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 15:02:04  
Underskrevet med NemID

### Franz Ludwig von Rosen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-315980322704  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 10:56:41  
Underskrevet med NemID

### Jacob Xavier von Rosen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-178709060982  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 11:30:50  
Underskrevet med NemID

### Kurt Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1196669587986  
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 15:06:53  
Underskrevet med NemID

### Gustav Erik von Rosen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468973232443  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 08:24:36  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).