

---

# ***VBG 34 A/S***

c/o Niels K. Thygesen, Gyvelbakken 7, 3460  
Birkerød

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/5 2018

Kasper Thygesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for VBG 34 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 16. maj 2018

## Direktion

Kasper Damsgaard Thygesen

## Bestyrelse

Niels Kristian Thygesen  
formand

Kasper Damsgaard Thygesen

Julie Damsgaard Thygesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VBG 34 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 16. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VBG 34 A/S c/o Niels K. Thygesen Gyvelbakken 7 3460 Birkerød  CVR-nr.: 89 91 36 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Niels Kristian Thygesen, formand Kasper Damsgaard Thygesen Julie Damsgaard Thygesen
<b>Direktion</b>	Kasper Damsgaard Thygesen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver ejendomme med hoteldrift.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 2.688.907, heraf værdireguleringer på DKK 2.080.500, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.637.294.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>683.340</b>	<b>6.001.468</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	2.080.500	199.500
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.763.840</b>	<b>6.200.968</b>
Finansielle indtægter	2	12.671	0
Finansielle omkostninger	3	-87.604	-365.004
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.688.907</b>	<b>5.835.964</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.688.907</b>	<b>5.835.964</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.688.907	5.835.964
		<b>2.688.907</b>	<b>5.835.964</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		8.835.000	6.754.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.835.000</b>	<b>6.754.500</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		584.622	1.748.756
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>584.622</b>	<b>1.748.756</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.419.622</b>	<b>8.503.256</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		257.312	1.172.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>257.312</b>	<b>1.172.003</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>125.529</b>	<b>5.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>382.841</b>	<b>1.177.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.802.463</b>	<b>9.680.519</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		2.837.294	148.387
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.637.294</b>	<b>948.387</b>
Gæld til realkreditinstitutter		999.701	1.084.787
Huslejedepositum		1.688.263	1.639.091
Anden gæld		3.292.202	4.456.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>5.980.166</b>	<b>7.180.214</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	85.086	85.086
Kreditinstitutter		0	244
Anden gæld	7	99.917	1.466.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.003</b>	<b>1.551.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.165.169</b>	<b>8.732.132</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.802.463</b>	<b>9.680.519</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	2.080.500	199.500
	<b>2.080.500</b>	<b>199.500</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	12.671	0
	<b>12.671</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	271.223
Andre finansielle omkostninger	87.604	93.781
	<b>87.604</b>	<b>365.004</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		6.524.410
Kostpris 31. december		6.524.410
Værdireguleringer 1. januar		230.090
Årets værdireguleringer		2.080.500
Værdireguleringer 31. december		2.310.590
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>8.835.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.835.000	6.754.500
Diskonteringsrente	5,5 %	6,5 %

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Tilgodehaven-</u> <u>der i tilknyttede</u> <u>virksomheder</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	2.688.812
Kostpris 31. december	2.688.812
Nedskrivninger 1. januar	940.056
Årets nedskrivninger	1.164.134
Nedskrivninger 31. december	2.104.190
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>584.622</u></b>

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	800.000	148.387	948.387
Årets resultat	0	2.688.907	2.688.907
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>2.837.294</u></b>	<b><u>3.637.294</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	659.366	744.443
Mellem 1 og 5 år	340.335	340.344
Langfristet del	<u>999.701</u>	<u>1.084.787</u>
Inden for 1 år	<u>85.086</u>	<u>85.086</u>
	<b><u>1.084.787</u></b>	<b><u>1.169.873</u></b>
<b>Huslejedepositum</b>		
Efter 5 år	<u>1.688.263</u>	<u>1.639.091</u>
Langfristet del	<u>1.688.263</u>	<u>1.639.091</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.688.263</u></b>	<b><u>1.639.091</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.707.580	2.707.580
Mellem 1 og 5 år	584.622	1.748.756
Langfristet del	<u>3.292.202</u>	<u>4.456.336</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>99.917</u>	<u>1.466.588</u>
	<b><u>3.392.119</u></b>	<b><u>5.922.924</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået forpagtningskontrakt på Savoy Hotel med I/S Tårnfalkevej. Kontrakten kan opsiges med 12 måneders varsel til den 31. december, dog tidligst til ophør den 1. juli 2026. Den samlede forpligtelse andrager:	28.000.000	30.600.000
Tinglyst realkreditpantebrev på DKK 1.791.000 i ejendommen Vesterbrogade 34 st. tv., 1620 København V.		
Tinglyst ejerpantebrev på DKK 2.421.930 i ejendommen Vesterbrogade 34 st. tv., 1620 København V til sikkerhed for bankmellemværende.		
Deponeret konto 8117 1839653 på DKK 253 til sikkerhed for bankmellemværende.		
Tinglyst anden hæftelse i ejendommen Vesterbrogade 34 st. tv., 1620 København V på DKK 100.000.		
Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | RED.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.