
VBG 34 A/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/5 2017

Kasper Thygesen
Dirigent



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

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. maj 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 19. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Niels Kristian Thygesen, formand Kasper Damsgaard Thygesen Julie Damsgaard Thygesen
Direktion	Kasper Damsgaard Thygesen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nykredit

Ledelsesberetning

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomme med hoteldrift.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 5.835.964, heraf værdireguleringer på DKK 199.500, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 948.387.

Usædvanlige forhold

Afholdte vedligeholdelsesomkostninger i perioden 2011 - 2016 vedrørende ejerlejlighed 1, som er ejet af moderselskabet I/S Tårnfalkevej, er i 2016 viderefaktureret til I/S Tårnfalkevej til kostpris. Beløbet udgør TDKK 5.762, som er indtægtsført.

Vedligeholdelsesomkostninger, der er opgjort samlet for ejerlejlighed 1 og 3, vil fremover blive fordelt mellem selskaberne efter samme principper som fordelingen af omkostninger for perioden 2011-2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.001.468	167.397
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	199.500	289.015
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		6.200.968	456.412
Finansielle omkostninger	2	-365.004	-387.158
Resultat før skat		5.835.964	69.254
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		5.835.964	69.254

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.835.964	69.254
		5.835.964	69.254

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		6.754.500	6.555.000
Materielle anlægsaktiver	3	6.754.500	6.555.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.748.756	2.843.016
Finansielle anlægsaktiver	4	1.748.756	2.843.016
Anlægsaktiver		8.503.256	9.398.016
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.172.003	0
Tilgodehavender		1.172.003	1.906
Likvide beholdninger		5.260	2.040.267
Omsætningsaktiver		1.177.263	2.042.173
Aktiver		9.680.519	11.440.189

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		148.387	-5.687.577
Egenkapital	5	948.387	-4.887.577
Gæld til realkreditinstitutter		1.084.787	1.166.202
Huslejedepositum		1.639.091	1.591.350
Anden gæld		4.456.336	5.550.596
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.180.214	8.308.148
Gæld til realkreditinstitutter	6	85.086	84.498
Kreditinstitutter		244	1.990.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.742.310
Anden gæld	6	1.466.588	202.016
Kortfristede gældsforpligtelser		1.551.918	8.019.618
Gældsforpligtelser		8.732.132	16.327.766
Passiver		9.680.519	11.440.189
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	199.500	285.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	4.015
	199.500	289.015
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	271.223	298.501
Andre finansielle omkostninger	93.781	88.657
	365.004	387.158
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		6.524.410
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 31. december		6.524.410
Værdireguleringer 1. januar		30.590
Årets værdireguleringer		199.500
Værdireguleringer 31. december		230.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december		6.754.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.754.500	6.555.000
Diskonteringsrente	6,5 %	6,5 %

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	2.688.812
Kostpris 31. december	2.688.812
Opskrivninger 1. januar	154.204
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-154.204
Opskrivninger 31. december	0
Nedskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	940.056
Nedskrivninger 31. december	940.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.748.756

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	800.000	-5.687.577	-4.887.577
Årets resultat	0	5.835.964	5.835.964
Egenkapital 31. december	800.000	148.387	948.387

Noter til årsregnskabet

6 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	744.443	831.721
Mellem 1 og 5 år	340.344	334.481
Langfristet del	<u>1.084.787</u>	<u>1.166.202</u>
Inden for 1 år	<u>85.086</u>	<u>84.498</u>
	<u>1.169.873</u>	<u>1.250.700</u>
Huslejedepositum		
Efter 5 år	1.639.091	1.591.350
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	<u>1.639.091</u>	<u>1.591.350</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.639.091</u>	<u>1.591.350</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	2.707.580	2.707.580
Mellem 1 og 5 år	1.748.756	2.843.016
Langfristet del	<u>4.456.336</u>	<u>5.550.596</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.466.588</u>	<u>202.016</u>
	<u>5.922.924</u>	<u>5.752.612</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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:

30.600.000	33.200.000
------------	------------

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.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Prioritetsgæld indregnes fra 2016 til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi.

Selskabet har valgt at anvende overgangsbestemmelsen og alene indregne værdireguleringen med virkning fra ultimo 2016. Ændringen påvirker således ikke tidligere år.

Som følge af den ændrede praksis er værdien af prioritetsgælden forøget med DKK 4.015.

Årets resultat efter skat og den finansielle stilling er ligeledes negativt påvirkes med DKK 4.015.

Herudover er regnskabspraksis uændret fra tidligere år.

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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 værdiansættelses-

Noter, regnskabspraksis

teknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

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.

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 renteomkostning 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 nominel værdi.