
VBG 34 A/S

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Kasper Thygesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 31. maj 2016

Direktion

Kasper Damsgaard Thygesen

Bestyrelse

Niels Kristian Thygesen
formand

Kasper Damsgaard Thygesen

Julie Damsgaard Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VBG 34 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 31. maj 2016

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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomme med hoteldrift.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 69.254, heraf værdireguleringer på DKK 289.015, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.887.577.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen bedømmer, at selskabskapitalen kan reetableres ved selskabets egen indtjening over en årrække og henviser til note 1 i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 3.275.308 | 3.090.000 |
| Andre driftsindtægter | | 162.000 | 21.700 |
| Andre eksterne omkostninger | | -3.269.911 | -2.850.071 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 167.397 | 261.629 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2 | 289.015 | 285.000 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 456.412 | 546.629 |
| Finansielle indtægter | 3 | 0 | 6.694.976 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -387.158 | -572.841 |
| Resultat før skat | | 69.254 | 6.668.764 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 69.254 | 6.668.764 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|------------------|
| Overført resultat | | 69.254 | 6.668.764 |
| | | 69.254 | 6.668.764 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.555.000 | 6.270.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 6.555.000 | 6.270.000 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 2.843.016 | 6.321.663 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 2.843.016 | 6.321.663 |
| Anlægsaktiver | | 9.398.016 | 12.591.663 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.906 | 0 |
| Tilgodehavender | | 1.906 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 2.040.267 | 85.351 |
| Omsætningsaktiver | | 2.042.173 | 85.351 |
| Aktiver | | 11.440.189 | 12.677.014 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 800.000 | 800.000 |
| Overført resultat | | -5.687.577 | -5.756.831 |
| Egenkapital | 7 | -4.887.577 | -4.956.831 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.166.202 | 1.255.995 |
| Huslejedepositum | | 1.591.350 | 1.045.000 |
| Anden gæld | | 5.550.596 | 8.963.204 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 8.308.148 | 11.264.199 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 84.498 | 82.288 |
| Kreditinstitutter | | 1.990.794 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.742.310 | 6.118.068 |
| Anden gæld | | 202.016 | 169.290 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.019.618 | 6.369.646 |
| Gældsforpligtelser | | 16.327.766 | 17.633.845 |
| Passiver | | 11.440.189 | 12.677.014 |
| Kapitalberedskab | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 800.000 | -5.756.831 | -4.956.831 |
| Årets resultat | 0 | 69.254 | 69.254 |
| Egenkapital 31. december | 800.000 | -5.687.577 | -4.887.577 |

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets drift er baseret på faste aftaler, der har et stabilt niveau.

Der er udarbejdet drifts- og likviditetsbudget for 2016, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem til 31. december 2016.

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---|-----------------------|-------------------------|
| 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | 285.000 | 285.000 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | <u>4.015</u> | <u>0</u> |
| | <u>289.015</u> | <u>285.000</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>0</u> | <u>6.694.976</u> |
| | <u>0</u> | <u>6.694.976</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 298.501 | 330.616 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>88.657</u> | <u>242.225</u> |
| | <u>387.158</u> | <u>572.841</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 6.524.410 |
| Kostpris 31. december | 6.524.410 |
| Værdireguleringer 1. januar | -254.410 |
| Årets værdireguleringer | 285.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 30.590 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 6.555.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Indregning til dagsværdi er opgjort efter en afkastbaseret metode ud fra et skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Afkast er skønnet ud fra indgåede lejekontrakter og budgetterede ejendomsomkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede markedsrapporter og statistikker.

6 Finansielle anlægsaktiver

| | Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK |
|--|---|
| Kostpris 1. januar | 6.694.943 |
| Tilgang i årets løb | 2.688.812 |
| Afgang i årets løb | -6.694.943 |
| Kostpris 31. december | 2.688.812 |
| Årets opskrivninger | 154.204 |
| Opskrivninger 31. december | 154.204 |
| Nedskrivninger 1. januar | 373.280 |
| Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver | -373.280 |
| Nedskrivninger 31. december | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.843.016 |

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 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:

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 831.721 | 923.211 |
| Mellem 1 og 5 år | 334.481 | 332.784 |
| Langfristet del | 1.166.202 | 1.255.995 |
| Inden for 1 år | 84.498 | 82.288 |
| | 1.250.700 | 1.338.283 |
| Huslejedepositum | | |
| Efter 5 år | 1.591.350 | 1.045.000 |
| Langfristet del | 1.591.350 | 1.045.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 1.591.350 | 1.045.000 |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 2.707.580 | 2.641.541 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.843.016 | 6.321.663 |
| Langfristet del | 5.550.596 | 8.963.204 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 202.016 | 169.290 |
| | 5.752.612 | 9.132.494 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Kontraktlige forpligtelser | | |
| 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: | 33.200.000 | 35.800.000 |

Eventualforpligtelser

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 1.991.047 til sikkerhed for bankmellemværende.

Tinglyst anden hæftelse i ejendommen Vesterbrogade 34 st. tv., 1620 København V på DKK 100.000.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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 afdækning.

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.

Regnskabspraksis

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 værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 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

Regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Regnskabspraksis

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.