

---

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

Gyvelbakken 7, 3460 Birkerød

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/6 2024

Kasper Damsgaard  
Thygesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. juni 2024

## Direktion

Kasper Damsgaard Thygesen  
direktør

## Bestyrelse

Julie Damsgaard Thygesen  
formand

Kasper Damsgaard Thygesen

Mette Damsgaard Thygesen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 28. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

# Selskabsoplysninger

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>412.579</b>	<b>363.081</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>412.579</b>	<b>363.081</b>
Finansielle indtægter	2	189.208	114.114
Finansielle omkostninger		-97.878	-80.117
<b>Resultat før skat</b>		<b>503.909</b>	<b>397.078</b>
Skat af årets resultat	3	-110.715	-87.357
<b>Årets resultat</b>		<b>393.194</b>	<b>309.721</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	393.194	309.721
	<b>393.194</b>	<b>309.721</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		8.835.000	8.835.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.835.000</b>	<b>8.835.000</b>
Andre tilgodehavender	5	682.915	720.855
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>682.915</b>	<b>720.855</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.517.915</b>	<b>9.555.855</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	689.204
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.459.365	1.037.554
Andre tilgodehavender		561.446	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.020.811</b>	<b>1.726.758</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>285.528</b>	<b>192.772</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.306.339</b>	<b>1.919.530</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.824.254</b>	<b>11.475.385</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		5.139.968	4.746.774
<b>Egenkapital</b>		<b>5.939.968</b>	<b>5.546.774</b>
Hensættelse til udskudt skat		588.435	477.720
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>588.435</b>	<b>477.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		505.979	580.125
Deposita		1.921.226	1.865.268
Anden gæld		2.707.580	2.707.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.134.785</b>	<b>5.152.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	76.133	75.855
Anden gæld	6	84.933	222.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>161.066</b>	<b>297.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.295.851</b>	<b>5.450.891</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.824.254</b>	<b>11.475.385</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	800.000	4.746.774	5.546.774
Årets resultat	0	393.194	393.194
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>800.000</b>	<b>5.139.968</b>	<b>5.939.968</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomme med hoteldrift.

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	102.587	23.148
Andre finansielle indtægter	86.621	90.966
	<u>189.208</u>	<u>114.114</u>

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	110.715	87.357
	<u>110.715</u>	<u>87.357</u>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Værdireguleringer 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Investerings- ejendomme
DKK
6.524.410
<u>6.524.410</u>
2.310.590
<u>2.310.590</u>
<u>8.835.000</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Vesterbrogade 34, st. tv., 1620 København V er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.835.000	8.835.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,50%	2,50%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,20%	4,50%
Diskonteringsrente	5,75%	5,75%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	8.507.000	8.507.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	9.277.000	9.277.000

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og kategori.

### 5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	720.855
Tilgang i årets løb	7.915
Afgang i årets løb	-45.855
Kostpris 31. december	682.915
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>682.915</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	167.119	252.086
Mellem 1 og 5 år	338.860	328.039
Langfristet del	505.979	580.125
Inden for 1 år	76.133	75.855
	<u>582.112</u>	<u>655.980</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	1.921.226	1.865.268
Langfristet del	1.921.226	1.865.268
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.921.226</u>	<u>1.865.268</u>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.707.580	0
Mellem 1 og 5 år	0	2.707.580
Langfristet del	2.707.580	2.707.580
Øvrig kortfristet gæld	84.933	222.063
	<u>2.792.513</u>	<u>2.929.643</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.835.000	8.835.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.422, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.835.000	8.835.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre panthavere:		
Tinglyst anden hæftelse TDKK 100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.835.000	8.835.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for moderselskabet I/S Tårnfalkevejs gæld til Nykredit Bank.		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Der er mellem VBG 34 A/S og moderselskabet I/S Tårnfalkevej indgået en forpagtningskontrakt vedrørende Hotel Savoy. Kontrakten kan opsiges med 12 måneders varsel og kan tidligst ophøre den 1. juli 2026. Den samlede forpligtelse andrager:	8.860.654	12.220.445

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af forpagtningsindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

### Tilgodehavender

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.



## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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.