

---

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

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/6 2020

Kasper Thygesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. juni 2020

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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.

## 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 18. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

## 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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>527.929</b>	<b>713.247</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>527.929</b>	<b>713.247</b>
Finansielle indtægter	4	54.580	35.779
Finansielle omkostninger		-81.512	-85.486
<b>Resultat før skat</b>		<b>500.997</b>	<b>663.540</b>
Skat af årets resultat	5	-110.219	-98.515
<b>Årets resultat</b>		<b>390.778</b>	<b>565.025</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		390.778	565.025
		<b>390.778</b>	<b>565.025</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		8.835.000	8.835.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>8.835.000</b>	<b>8.835.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.835.000</b>	<b>8.835.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.052.078	525.368
Andre tilgodehavender		0	46.649
Periodeafgrænsningsposter		0	9.330
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.052.078</b>	<b>581.347</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>399.308</b>	<b>399.023</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.451.386</b>	<b>980.370</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.286.386</b>	<b>9.815.370</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		3.793.097	3.402.319
<b>Egenkapital</b>		<b>4.593.097</b>	<b>4.202.319</b>
Hensættelse til udskudt skat		208.734	98.515
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>208.734</b>	<b>98.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter		825.902	913.408
Huslejedepositum		1.791.078	1.738.911
Anden gæld		2.707.580	2.707.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.324.560</b>	<b>5.359.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	86.937	86.292
Anden gæld	7	73.058	68.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.995</b>	<b>154.637</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.484.555</b>	<b>5.514.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.286.386</b>	<b>9.815.370</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	800.000	3.402.319	4.202.319
Årets resultat	0	390.778	390.778
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>800.000</b>	<b>3.793.097</b>	<b>4.593.097</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets hoteldrift er baseret på faste aftaler, der før Covid-19 udbruddet havde et stabilt niveau.

Selskabet er påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, eftersom ejendommens forpagter ikke har overholdt de aftalte betalingsforpligtelser i henhold til forpagtningsaftalen. Forpagter søger om støtte fra de økonomiske hjælpepakker til erhvervslivet.

Ovenstående har medført, at selskabets likviditet forventes at komme under pres. Der er forhandlinger med långiver om at styrke kapitalberedskabet, og ledelsen forventer, at kreditrammerne udvides.

Der ligeledes indgået aftale med moderselskabet om, at betaling af forpagtningsafgift til moderselskabet kun sker i det omfang, at selskabets likviditet tillader det.

Selskabet har udarbejdet budgetter, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem til 31. december 2020, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets omsætning og indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomme med hoteldrift.

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
	54.580	35.779
	<b>54.580</b>	<b>35.779</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	110.219	98.515
	<b>110.219</b>	<b>98.515</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	6.524.410
Kostpris 31. december	6.524.410
Værdireguleringer 1. januar	2.310.590
Værdireguleringer 31. december	2.310.590
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.835.000</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.835.000	8.835.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,8%	0,5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	80,1%	79,1%
Diskonteringsrente	5,5%	5,5%

# 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	482.183	570.653
Mellem 1 og 5 år	343.719	342.755
Langfristet del	<u>825.902</u>	<u>913.408</u>
Inden for 1 år	<u>86.937</u>	<u>86.292</u>
	<b><u>912.839</u></b>	<b><u>999.700</u></b>
<b>Huslejedepositum</b>		
Efter 5 år	<u>1.791.078</u>	<u>1.738.911</u>
Langfristet del	<u>1.791.078</u>	<u>1.738.911</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.791.078</u></b>	<b><u>1.738.911</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	2.707.580
Mellem 1 og 5 år	<u>2.707.580</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>2.707.580</u>	<u>2.707.580</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>73.058</u>	<u>68.345</u>
	<b><u>2.780.638</u></b>	<b><u>2.775.925</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	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:	22.800.000	25.400.000
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.		
Tinglyst anden hæftelse i ejendommen Vesterbrogade 34 st. tv., 1620 København V på DKK 100.000.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2019 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 2019 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.

## 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

### **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.

### **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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominal værdi.