
VBG 34 A/S

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/6 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 11. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 11. juni 2021

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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		506.378	527.929
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		506.378	527.929
Finansielle indtægter		15.605	54.580
Finansielle omkostninger	3	-89.455	-81.512
Resultat før skat		432.528	500.997
Skat af årets resultat	4	-95.156	-110.219
Årets resultat		337.372	390.778

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		337.372	390.778
		337.372	390.778

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		8.835.000	8.835.000
Materielle anlægsaktiver	5	8.835.000	8.835.000
Andre tilgodehavender		764.507	0
Finansielle anlægsaktiver	6	764.507	0
Anlægsaktiver		9.599.507	8.835.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.350.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.052.078
Tilgodehavender		1.350.000	1.052.078
Likvide beholdninger		302.481	399.308
Omsætningsaktiver		1.652.481	1.451.386
Aktiver		11.251.988	10.286.386

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		4.130.469	3.793.097
Egenkapital		4.930.469	4.593.097
Hensættelse til udskudt skat		303.890	208.734
Hensatte forpligtelser		303.890	208.734
Gæld til realkreditinstitutter		744.935	825.902
Huslejedepositum		1.800.000	1.791.078
Anden gæld		2.707.580	2.707.580
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.252.515	5.324.560
Gæld til realkreditinstitutter	7	85.727	86.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		441.012	0
Anden gæld	7	238.375	73.058
Kortfristede gældsforpligtelser		765.114	159.995
Gældsforpligtelser		6.017.629	5.484.555
Passiver		11.251.988	10.286.386
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
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	3.793.097	4.593.097
Årets resultat	0	337.372	337.372
Egenkapital 31. december	800.000	4.130.469	4.930.469

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 betalingsforpligtelserne i henhold til forpagtningsaftalen. Forpagter har modtaget kompensation og søger fortsat om støtte fra de økonomiske hjælpepakker til erhvervslivet.

Usikkerhed omkring omfanget og varigheden af Covid-19, herunder udfasning af hjælpepakkerne, kan medføre, at selskabets likviditet kommer under pres. Der er forhandlinger med långiver, og ledelsen forventer, at de nuværende kreditrammer fortsætter.

Der er endvidere 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 2021, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomme med hoteldrift.

3 Finansielle omkostninger

	2020 DKK	2019 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.795	0
Andre finansielle omkostninger	85.660	81.512
	89.455	81.512

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	95.156	110.219
	95.156	110.219

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	2.310.590
Værdireguleringer 31. december	2.310.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.835.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringssejendomme 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.835.000	8.835.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0,7%	4,5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0,8%	0,9%
Diskonteringsrente	5,75%	5,5%

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	764.507
Kostpris 31. december	764.507
Nedskrivninger 1. januar	0
Nedskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	764.507

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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	403.962	482.183
Mellem 1 og 5 år	340.973	343.719
Langfristet del	<u>744.935</u>	<u>825.902</u>
Inden for 1 år	<u>85.727</u>	<u>86.937</u>
	<u>830.662</u>	<u>912.839</u>
Huslejedepositum		
Efter 5 år	<u>1.800.000</u>	<u>1.791.078</u>
Langfristet del	1.800.000	1.791.078
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.800.000</u>	<u>1.791.078</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.707.580</u>	<u>2.707.580</u>
Langfristet del	2.707.580	2.707.580
Øvrig kortfristet gæld	<u>238.375</u>	<u>73.058</u>
	<u>2.945.955</u>	<u>2.780.638</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Eventualforpligtelser		
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:	18.650.000	21.725.000

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for moderselskabets gæld til Nykredit.

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 2020 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 2020 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

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 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 udgangs-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

punkt i ejendommenes 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.

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 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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