
VBG 34 A/S

Gyvelbakken 7, 3460 Birkerød

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 89 91 36 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/6 2025

Kasper Damsgaard
Thygesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for VBG 34 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 4. juni 2025

Direktion

Kasper Damsgaard Thygesen
direktør

Bestyrelse

Julie Damsgaard Thygesen
formand

Kasper Damsgaard Thygesen

Mette Damsgaard Thygesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VBG 34 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VBG 34 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 4. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		265.704	412.579
Værdiregulering af investeringsaktiver		-256.500	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.204	412.579
Finansielle indtægter	2	140.278	189.208
Finansielle omkostninger		-100.583	-97.878
Resultat før skat		48.899	503.909
Skat af årets resultat	3	-10.758	-110.715
Årets resultat		38.141	393.194

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	38.141	393.194
	38.141	393.194

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme		8.578.500	8.835.000
Materielle anlægsaktiver	4	8.578.500	8.835.000
Andre tilgodehavender	5	644.975	682.915
Finansielle anlægsaktiver		644.975	682.915
Anlægsaktiver		9.223.475	9.517.915
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.247.655	1.459.365
Andre tilgodehavender		500.000	561.446
Tilgodehavender		2.747.655	2.020.811
Likvide beholdninger		425.444	285.528
Omsætningsaktiver		3.173.099	2.306.339
Aktiver		12.396.574	11.824.254

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		800.000	800.000
Overført resultat		5.178.110	5.139.968
Egenkapital		5.978.110	5.939.968
Hensættelse til udskudt skat		599.193	588.435
Hensatte forpligtelser		599.193	588.435
Gæld til realkreditinstitutter		423.789	505.979
Deposita		1.940.438	1.921.226
Anden gæld		2.707.580	2.707.580
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.071.807	5.134.785
Gæld til realkreditinstitutter	6	81.954	76.133
Anden gæld	6	665.510	84.933
Kortfristede gældsforpligtelser		747.464	161.066
Gældsforpligtelser		5.819.271	5.295.851
Passiver		12.396.574	11.824.254
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	5.139.969	5.939.969
Årets resultat	0	38.141	38.141
Egenkapital 31. december	800.000	5.178.110	5.978.110

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

2024	2023
DKK	DKK
97.514	102.587
42.764	86.621
140.278	189.208

3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

2024	2023
DKK	DKK
10.758	110.715
10.758	110.715

4. 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
Årets værdireguleringer	-256.500
Værdireguleringer 31. december	2.054.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.578.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme 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:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.578.500	8.835.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-256.500	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,50%	4,50%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,70%	3,20%
Diskonteringsrente	6%	5,75%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	8.236.500	8.507.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	8.963.250	9.277.000
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og kategori.		

5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	682.915
Tilgang i årets løb	7.475
Afgang i årets løb	-45.415
Kostpris 31. december	644.975
Regnskabsmæssig værdi 31. december	644.975

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	70.897	167.119
Mellem 1 og 5 år	352.892	338.860
Langfristet del	423.789	505.979
Inden for 1 år	81.954	76.133
	505.743	582.112
Deposita		
Efter 5 år	1.940.438	1.921.226
Langfristet del	1.940.438	1.921.226
Inden for 1 år	0	0
	1.940.438	1.921.226
Anden gæld		
Efter 5 år	2.707.580	2.707.580
Langfristet del	2.707.580	2.707.580
Øvrig kortfristet gæld	665.510	84.933
	3.373.090	2.792.513

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.578.500	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	8.578.500	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	8.578.500	8.835.000
 Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for moderselskabet I/S Tårnfalkevejs gæld til Nykredit Bank.		
 Andre 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:	5.400.069	8.860.654

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBG 34 A/S for 2024 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 2024 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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 2024 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 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.

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.