



**SECHER & PARTNERE**  
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. marts 2018.

---

Marian Riff Tranberg  
Dirigent

**Vingrotten A/S**

**Sauntevej 10  
3100 Hornbæk  
CVR-nr.: 12239335**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

---

**(29. regnskabsår)**

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsens beretning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsens påtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Vingrotten A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 14. februar 2018

### Direktion

---

Marian Riff Tranberg

### Bestyrelse

---

Camilla Riff Bogaerdt  
Formand

---

Henriette Riff Tranberg

---

Marian Riff Tranberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Vingrotten A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vingrotten A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Helsingør, den 14. februar 2018

### Revisionsfirmaet Mogens Andersen

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
mne5529

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vingrotten A/S Sauntevej 10 3100 Hornbæk
	Telefon: 48 17 70 49 E-mail: mariantranberg3100@hotmail.com
	CVR-nr.: 12 23 93 35 Stiftet: 27. juli 1988 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Camilla Riff Bogaerd, formand Henriette Riff Tranberg Marian Riff Tranberg
<b>Direktion</b>	Marian Riff Tranberg
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Mogens Andersen Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
<b>Ejerforhold</b>	Marian Riff Tranberg

## Ledelsens beretning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme, der udlejes til beboelse.

Selskabets aktiviteter har herudover bestået af investeringer i børsnoterede værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er ligesom sidste år sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau, forventede lejeindtægter samt periode for udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt udviklingen i afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Vingrotten A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Målingen af dagsværdi pr. 31/12 2017 er foretaget på baggrund af et afkastkrav på 6%.

Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ved den årlige revurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld i udenlandsk valuta er omregnet til statusdagens kurs.

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	123.600	123.600
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-58.545	-64.739
Andre eksterne omkostninger .....	-58.499	-59.069
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>6.556</b>	<b>-208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	0
Andre finansielle indtægter .....	1.560.135	742.133
Andre finansielle omkostninger .....	-132.694	-1.220.960
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>1.433.997</b>	<b>-479.035</b>
2 Skat af årets resultat .....	-315.467	103.948
Andre skatter .....	0	-941
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.118.530</b>	<b>-376.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte .....	500.000	0
Overført resultat .....	618.530	-376.028
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>1.118.530</b>	<b>-376.028</b>

**Balance pr. 31. december 2017**  
**Aktiver**

---

	2017	2016
Grunde og bygninger .....	1.960.000	1.960.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.960.000</b>	<b>1.960.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>1.960.000</b>	<b>1.960.000</b>
Selskabsskat .....	0	57.967
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>57.967</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	13.828.770	13.539.877
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>13.828.770</b>	<b>13.539.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>616.601</b>	<b>313.037</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>14.445.371</b>	<b>13.910.881</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>16.405.371</b>	<b>15.870.881</b>

**Balance pr. 31. december 2017**  
**Passiver**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	10.933.444	10.314.914
Foreslået udbytte.....	500.000	0
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>11.933.444</b>	<b>10.814.914</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	190.951	87.003
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b>190.951</b>	<b>87.003</b>
Kreditinstitutter.....	4.081.099	4.903.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.625	31.625
Selskabsskat .....	134.769	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.483	3.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.280.976</b>	<b>4.968.964</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.280.976</b>	<b>4.968.964</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>16.405.371</b>	<b>15.870.881</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Værdiansættelse af investeringsejendomme er ligesom sidste år sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau, forventede lejeindtægter samt periode for udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt udviklingen i afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	211.519	0
Regulering af udskudt skat.....	103.948	-103.948
	<b>315.467</b>	<b>-103.948</b>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>315.467</b>	<b>-103.948</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Selskabskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	10.314.914	618.530	10.933.444
Foreslået udbytte.....	0	500.000	500.000
	<b>10.814.914</b>	<b>1.118.530</b>	<b>11.933.444</b>
	<b>10.814.914</b>	<b>1.118.530</b>	<b>11.933.444</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt kr. 4.081.099, er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele samt likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 14.046.121.