



SECHER & PARTNERE
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. marts 2017.

Marian Riff Tranberg
Dirigent

Vingrotten A/S

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

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016**

(28. 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 2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 1. marts 2017

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 2016 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 1. marts 2017

Revisionsfirmaet Mogens Andersen

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Camilla Riff Bogaerd, formand Henriette Riff Tranberg Marian Riff Tranberg
Direktion	Marian Riff Tranberg
Revisor	Revisionsfirmaet Mogens Andersen Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
Ejerforhold	Marian Riff Tranberg, Sauntevej 10, 3100 Hornbæk

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, der har været præget af negativt afkast på værdipapirer, er ikke tilfredsstillende. Selskabets økonomiske stilling anses fortsat 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 valutan samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 2016 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 gælds metode 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 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme	123.600	123.600
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-64.739	-64.983
Andre eksterne omkostninger	-59.069	-65.136
Bruttoresultat	-208	-6.519
Andre finansielle indtægter	742.133	1.488.283
Andre finansielle omkostninger	-1.220.960	-610.162
Ordinært resultat før skat	-479.035	871.602
2 Skat af årets resultat	103.948	-207.817
Andre skatter	-941	0
Årets resultat	-376.028	663.785
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	500.000
Overført resultat	-376.028	163.785
Disponeret i alt	-376.028	663.785

Balance pr. 31. december 2016
Aktiver

	2016	2015
3 Grunde og bygninger	1.960.000	1.960.000
Materielle anlægsaktiver	1.960.000	1.960.000
Anlægsaktiver	1.960.000	1.960.000
Selskabsskat	57.967	0
Tilgodehavender	57.967	0
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	13.539.877	14.868.347
Værdipapirer og kapitalandele	13.539.877	14.868.347
Likvide beholdninger	313.037	220.050
Omsætningsaktiver	13.910.881	15.088.397
Aktiver	15.870.881	17.048.397

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

	2016	2015
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	10.314.914	10.690.942
Foreslået udbytte.....	0	500.000
5 Egenkapital	10.814.914	11.690.942
Hensættelse til udskudt skat.....	87.003	190.951
Hensatte forpligtelser.....	87.003	190.951
6 Kreditinstitutter.....	4.903.856	4.919.387
7 Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.625	31.625
Selskabsskat	0	182.009
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	3.483	3.483
Kortfristede gældsforpligtelser.....	4.968.964	5.166.504
Gældsforpligtelser.....	4.968.964	5.166.504
Passiver	15.870.881	17.048.397
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015
1 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.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	207.817
Regulering af udskudt skat.....	-103.948	0
Skat af årets resultat i alt	-103.948	207.817
		Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		1.092.040
Kostpris 31. december 2016		1.092.040
Opskrivninger, primo		867.960
Opskrivninger 31. december 2016		867.960
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.960.000
	2016	2015
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Obligationer	8.492.301	9.083.588
Aktier.....	3.092.699	3.830.340
Investeringsforeninger, aktiebaserede	1.478.050	1.508.700
Investeringsforeninger, obligationsbaserede.....	476.827	445.719
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	13.539.877	14.868.347

Noter

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Selskabskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	10.690.942	0	-376.028	10.314.914
Foreslået udbytte	500.000	-500.000	0	0
	<u>11.690.942</u>	<u>-500.000</u>	<u>-376.028</u>	<u>10.814.914</u>

	2016	2015
6 Kreditinstitutter		
Udlandslån EUR	4.903.856	4.919.387
Kreditinstitutter i alt	<u>4.903.856</u>	<u>4.919.387</u>
7 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita.....	30.000	30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt kr. 4.903.856, er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele samt likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 13.550.336.