

## Vingrotten A/S

Sauntevej 10  
3100 Hornbæk

CVR-nr. 12 23 93 35

### Årsrapport for 2021

(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 15. marts 2022

---

Marian Riff Tranberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vingrotten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 5. marts 2022

### **Direktion**

Marian Riff Tranberg

### **Bestyrelse**

Camilla Riff Bogaert  
formand

Henriette Riff Tranberg

Marian Riff Tranberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Vingrotten A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Vingrotten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 5. marts 2022

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne5529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vingrotten A/S  
Sauntevej 10  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 12 23 93 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 27. juli 1988

Hjemsted: Helsingør

### Bestyrelse

Camilla Riff Bogaert, formand  
Henriette Riff Tranberg  
Marian Riff Tranberg

### Direktion

Marian Riff Tranberg

### Revisor

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Nordhavnsvej 1A  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i ejendomme, der udlejes til beboelse samt investering 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 aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.744.423, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.682.099.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Vingrotten A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi, der revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme og erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Måling af dagsværdien pr. 31/12 2021 er foretaget på baggrund af et afkastkrav på 4,75%. 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 ejendommene

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.588</b>	<b>-133.259</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-20.000	-20.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-35.588</b>	<b>-153.259</b>
Finansielle indtægter		2.422.989	981.873
Finansielle omkostninger		-150.063	-446.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.237.338</b>	<b>381.675</b>
Skat af årets resultat	2	-492.915	-84.071
<b>Årets resultat</b>		<b>1.744.423</b>	<b>297.604</b>
Foreslået udbytte		450.000	400.000
Overført resultat		1.294.423	-102.396
		<b>1.744.423</b>	<b>297.604</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>1.920.000</u>	<u>1.940.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.920.000</b></u>	<u><b>1.940.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.920.000</b></u>	<u><b>1.940.000</b></u>
Værdipapirer		<u>14.409.909</u>	<u>13.137.292</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>14.409.909</b></u>	<u><b>13.137.292</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>454.685</b></u>	<u><b>219.327</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>14.864.594</b></u>	<u><b>13.356.619</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.784.594</b></u></u>	<u><u><b>15.296.619</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.732.099	10.437.676
Foreslået udbytte for regnskabsåret		450.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.682.099</b>	<b>11.337.676</b>
Hensættelse til udskudt skat		182.151	186.551
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>182.151</b>	<b>186.551</b>
Banker		3.676.024	3.634.649
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.625	31.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.483	3.483
Selskabsskat		179.212	72.635
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.920.344</b>	<b>3.772.392</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.920.344</b>	<b>3.772.392</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.784.594</b>	<b>15.296.619</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	1		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	10.437.676	400.000	11.337.676
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.294.423	450.000	1.744.423
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>11.732.099</b>	<b>450.000</b>	<b>12.682.099</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.762.043</u>	<u>402.919</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.548.499</u>	<u>13.137.292</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.920.000</u>	<u>1.940.000</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	497.315	89.065
Årets udskudte skat	-4.400	-4.400
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-594</u>
	<u><b>492.915</b></u>	<u><b>84.071</b></u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2021	1.092.040
Kostpris 31. december 2021	1.092.040
Opskrivninger 1. januar 2021	847.960
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-20.000
Opskrivninger 31. december 2021	827.960
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.920.000</b>

### 4 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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på ialt kr. 3.676.024 har selskabet givet pant i værtdipapirer samt likvide beholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på kr. . Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 31. december 2021 kr. 14.548.499.