



SECHER & PARTNERE
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. marts 2020.

Marian Riff Tranberg
Dirigent

Vingrotten A/S

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

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019**

(31. 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 2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 21. februar 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. februar 2020

Revisionsfirmaet Mogens Andersen

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen
Registreret revisor
mne5529

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vingrotten A/S Sauntevej 10 3100 Hornbæk
	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 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 2019 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Investerings ejendomme 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 2019 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2019 til 31. december 2019

	2019	2018
Lejeindtægter af investeringsejendomme	124.800	118.800
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-80.246	-189.756
Andre eksterne omkostninger	-72.472	-75.362
Bruttoresultat	-27.918	-146.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	1.802.392	622.749
Andre finansielle omkostninger	-64.821	-1.791.739
Ordinært resultat før skat	1.709.653	-1.315.308
Skat af årets resultat	-376.109	288.422
Andre skatter	374	-404
Årets resultat	1.333.918	-1.027.290
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	200.000	500.000
Overført resultat	1.133.918	-1.527.290
Disponeret i alt	1.333.918	-1.027.290

Balance pr. 31. december 2019
Aktiver

	2019	2018
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	0	64.893
Udskudt skatteaktiv	0	97.471
Tilgodehavender	0	162.364
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.784.658	10.601.794
Værdipapirer og kapitalandele	12.784.658	10.601.794
Likvide beholdninger	611.622	1.675.871
Omsætningsaktiver	13.396.280	12.440.029
Aktiver	15.356.280	14.400.029

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

	2019	2018
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	10.540.072	9.406.154
Foreslået udbytte.....	200.000	500.000
Egenkapital	11.240.072	10.406.154
Hensættelse til udskudt skat.....	190.951	0
Hensatte forpligtelser.....	190.951	0
Kreditinstitutter.....	3.792.381	3.928.767
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.625	31.625
Selskabsskat	67.768	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.483	3.483
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.925.257	3.993.875
Gældsforpligtelser.....	3.925.257	3.993.875
Passiver	15.356.280	14.400.029

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

2019

2018

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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt kr. 3.792.381, er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele samt likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 13.035.069.