

Vingrotten A/S

**Sauntevej 10
3100 Hornbæk**

CVR-nr. 12 23 93 35

**Årsrapport for 2025
(37. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. februar 2026

Marian Riff Tranberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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. februar 2026

Direktion

Marian Riff Tranberg

Bestyrelse

Camilla Riff Bogaerdt
formand

Henriette Dumitrescu 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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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. februar 2026

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

Jakob Løkke
Registreret revisor
mne12354

Mogens Andersen
Registreret revisor
mne5529

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vingrotten A/S Sauntevej 10 3100 Hornbæk CVR-nr.: 12239335 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 27. juli 1988 Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Camilla Riff Bogaerd, formand Henriette Dumitrescu Riff Tranberg Marian Riff Tranberg
Direktion	Marian Riff Tranberg
Revisor	AGENDA Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 32160565 Stengade 51B, 1. sal 3000 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme, der udlejes til beboelse samt investering i børsnoterede værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 672.374, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.305.619.

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 2025 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 2025 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 2025 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

Likvide beholdninger

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-40.683	-58.209
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-40.683	-58.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-25.000	0
Resultat før finansielle poster		-65.683	-58.209
Finansielle indtægter		423.548	982.894
Finansielle omkostninger		-1.209.645	-454.241
Resultat før skat		-851.780	470.444
Skat af årets resultat	3	179.406	-104.432
Årets resultat		-672.374	366.012
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		-1.172.374	-133.988
		-672.374	366.012

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>1.895.000</u>	<u>1.920.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.895.000</u>	<u>1.920.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.895.000</u>	<u>1.920.000</u>
Udskudt skatteaktiv		4.811	0
Selskabsskat		<u>91.680</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>96.491</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>11.726.962</u>	<u>4.165.658</u>
Værdipapirer		<u>11.726.962</u>	<u>4.165.658</u>
Likvide beholdninger		<u>378.600</u>	<u>6.719.483</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.202.053</u>	<u>10.885.141</u>
Aktiver i alt		<u>14.097.053</u>	<u>12.805.141</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.305.619	11.477.993
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		11.305.619	12.477.993
Hensættelse til udskudt skat		0	182.151
Hensatte forpligtelser i alt		0	182.151
Banker		2.726.325	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.626	31.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.483	3.483
Selskabsskat		0	79.889
Kortfristede gældsforpligtelser		2.791.434	144.997
Gældsforpligtelser i alt		2.791.434	144.997
Passiver i alt		14.097.053	12.805.141
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	11.477.993	500.000	12.477.993
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.172.374</u>	<u>500.000</u>	<u>-672.374</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>500.000</u>	<u>10.305.619</u>	<u>500.000</u>	<u>11.305.619</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-796.326</u>	<u>-261.071</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>11.726.962</u>	<u>4.165.658</u>
Investeringsjendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.895.000</u>	<u>1.920.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	104.192
Årets udskudte skat	-186.962	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>7.556</u>	<u>240</u>
	<u>-179.406</u>	<u>104.432</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.092.040</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.092.040</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	827.960
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-25.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>802.960</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>1.895.000</u></u>

5 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.