

Vingrotten A/S

Sauntevej 10
3100 Hornbæk

CVR-nr. 12 23 93 35

Årsrapport for 2024
(36. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 8. februar 2025

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 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 29. januar 2025

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 2024 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 29. januar 2025

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

Mogens Andersen
Registreret revisor
mne5529

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vingrotten A/S
Sauntevej 10
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 12 23 93 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 27. juli 1988

Hjemsted: Helsingør

Bestyrelse

Camilla Riff Bogaerdt, formand
Henriette Dumitrescu Riff Tranberg
Marian Riff Tranberg

Direktion

Marian Riff Tranberg

Revisor

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
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 2024 udviser et overskud på kr. 366.012, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 12.477.993.

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 2024 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 2024 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 2024 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 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 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.

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-58.209	-283.946
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-58.209	-283.946
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		-58.209	-283.946
Finansielle indtægter		982.894	2.152.394
Finansielle omkostninger		-454.241	-197.430
Resultat før skat		470.444	1.671.018
Skat af årets resultat	3	-104.432	-367.504
Årets resultat		366.012	1.303.514
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		-133.988	803.514
		366.012	1.303.514

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>
Værdipapirer		<u>4.165.658</u>	<u>13.633.101</u>
Værdipapirer		<u>4.165.658</u>	<u>13.633.101</u>
Likvide beholdninger		<u>6.719.483</u>	<u>669.225</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.885.141</u>	<u>14.302.326</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.805.141</u></u>	<u><u>16.222.326</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.477.993	11.611.981
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		12.477.993	12.611.981
Hensættelse til udskudt skat		182.151	182.151
Hensatte forpligtelser i alt		182.151	182.151
Banker		0	3.173.999
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.625	31.626
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.483	3.483
Selskabsskat		79.889	189.086
Kortfristede gældsforpligtelser		144.997	3.428.194
Gældsforpligtelser i alt		144.997	3.428.194
Passiver i alt		12.805.141	16.222.326
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	11.611.981	500.000	12.611.981
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-133.988	500.000	366.012
Egenkapital 31. december 2024	500.000	11.477.993	500.000	12.477.993

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-261.071</u>	<u>1.517.959</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.165.658</u>	<u>13.633.101</u>
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	104.192	223.102
Årets udskudte skat	0	144.493
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>240</u>	<u>-91</u>
	<u>104.432</u>	<u>367.504</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2024	<u>1.092.040</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>1.092.040</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>827.960</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>827.960</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>1.920.000</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.

Marian Riff tranberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Direktør

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:13:26

Underskrevet med MitID



Henriette Dumitrescu Riff Tranberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henriette Dumitrescu Riff Tranberg

Bestyrelsesmedlem

ID: f72833ef-e9ad-44cc-bccf-835de2fc0872

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:44:05

Underskrevet med MitID



Marian Riff tranberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Bestyrelsesmedlem

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:21:49

Underskrevet med MitID



Camilla Riff Bogaerdt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Riff Bogaerdt

Bestyrelsesformand

ID: 253c9d73-8269-4aa4-bc6f-97027dc6b91c

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:12:24

Underskrevet med MitID



Mogens Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Breum Andersen

Revisor

ID: 5e93aadb-bb69-4c24-b95e-c05b50d34049

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:28:20

Underskrevet med MitID



Marian Riff tranberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Dirigent

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:43:36

Underskrevet med MitID

