

K/S Vandkunsten 13
Vandkunsten 13 A, 1.
1467 København K
CVR-nr. 24 25 40 03

Årsrapport 2015

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

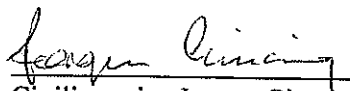
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2016

Bestyrelsen


Civilingeniør Jørgen Gimsing


Arkitekt Georg Rotne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vandkunsten 13

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til Årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 19. maj 2016

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



Linnea Weinreich
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Vandkunsten 13
Vandkunsten 13 A, 1.
1467 København K

CVR-nr.: 24 25 40 03
Stiftet: 1. januar 1994
Hjemsted: København K
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Civilingeniør Jørgen Gimsing
Arkitekt Georg Rotne

Revision

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 10.822. Balancen viser en egenkapital på kr. 1.339.172.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,5 %-point ville have medført en ændring i ejendommens værdiansættelse på ca. t.kr. 298. Selskabets kapitalgrundlag er solidt og vurderes, at kunne modstå ændringer i afkastkravet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Vandkunsten 13 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af periodiserede huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Regnskabspraksis - fortsat

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse. Investerings-ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Den anvendte afkastprocent udgør følgende:

	2015
	i %
Beboelsesejendomme i byzone	<u>5</u>

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
BRUTTORESULTAT	17.153	-301.597
1 Finansielle indtægter	0	2.090
2 Finansielle omkostninger	<u>-6.331</u>	<u>-22.227</u>
RESULTAT FØR SKAT	10.822	-321.734
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>10.822</u>	<u>-321.734</u>

Forslag til resultatdisponering

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	2.770	0
Udloddet udbytte	400.000	0
Overført resultat	<u>-391.948</u>	<u>-321.734</u>
FORDELT	<u>10.822</u>	<u>-321.734</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsjendomme	1.473.860	1.471.090
Materielle anlægsaktiver	1.473.860	1.471.090
ANLÆGSAKTIVER	1.473.860	1.471.090
Andre tilgodehavender	0	22.500
Tilgodehavender	0	22.500
Likvide beholdninger	451.736	486.798
OMSÆTNINGSAKTIVER	451.736	509.298
AKTIVER	1.925.596	1.980.388

Balance pr. 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Vandkunst ApS	464.451	460.425
Georg Rotne	519.159	515.133
Reserve for nettoopskrivninger	<u>355.562</u>	<u>352.792</u>
3 EGENKAPITAL	<u>1.339.172</u>	<u>1.328.350</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>546.008</u>	<u>568.792</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser	<u>546.008</u>	<u>568.792</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	28.916	35.000
Anden gæld	<u>11.500</u>	<u>48.246</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>40.416</u>	<u>83.246</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>586.424</u>	<u>652.038</u>
PASSIVER	<u>1.925.596</u>	<u>1.980.388</u>
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	2.090
	0	2.090

2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	6.331	22.227
	6.331	22.227

	Vandkunst ApS kr.	Georg Rotne kr.	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	460.425	515.133	352.792	1.328.350
Udloddet udbytte	200.000	200.000	0	400.000
Forslag til resultatdisponering	-195.974	-195.974	2.770	-389.178
Egenkapital, ultimo	464.451	519.159	355.562	1.339.172

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	568.792	546.008	28.916	401.428
	568.792	546.008	28.916	401.428

5 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Kommanditselskab har ikke andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitut t.kr. 546 (31.12.2014: t.kr. 604) er sikret ved pant i ejendomme.