

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

**Årsrapport 2019**

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den        /

---

Dirigent, Jørgen Gimsing

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

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 16. januar 2020

### Bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Civilingeniør Jørgen Gimsing

\_\_\_\_\_  
Arkitekt Georg Rotne

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Vandkunsten 13

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Roskilde, den 16. januar 2020

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

Linnea Weinreich  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne31382

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Vandkunsten 13  
Vandkunsten 13 A, 1. th.  
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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 421.049. Balancen viser en egenkapital på kr. 1.820.274.

### 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. 351. 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. Investeringsejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Den anvendte afkastprocent udgør følgende:

	2019	2018
	i %	i %
Beboelsesejendomme i byzone	3,75	4,50

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	58.512	58.512
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	410.100	113.440
Andre eksterne omkostninger	<u>-43.423</u>	<u>-40.168</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>425.189</b>	<b>131.784</b>
2 Finansielle omkostninger	<u>-4.140</u>	<u>-3.969</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>421.049</b>	<b>127.815</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>421.049</u></b>	<b><u>127.815</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	410.100	113.440
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>10.949</u>	<u>14.375</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u>421.049</u></b>	<b><u>127.815</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme	<u>2.284.100</u>	<u>1.874.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.284.100</u></b>	<b><u>1.874.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>2.284.100</u></b>	<b><u>1.874.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>8.608</u></b>	<b><u>18.235</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>8.608</u></b>	<b><u>18.235</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>2.292.708</u></u></b>	<b><u><u>1.892.235</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Overført resultat	654.472	633.523
Reserve for nettoopskrivninger	1.165.802	755.702
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.820.274</b>	<b>1.389.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter	422.834	453.166
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>422.834</b>	<b>453.166</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.600	30.844
Anden gæld	19.000	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>49.600</b>	<b>49.844</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE R</b>	<b>472.434</b>	<b>503.010</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.292.708</b>	<b>1.892.235</b>
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	0	0		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	4.140	3.969		
	<b>4.140</b>	<b>3.969</b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Overført resultat kr.	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver kr.	I alt kr.	
Egenkapital, primo	633.523	755.702	1.389.225	
Indskud	10.000	0	10.000	
Forslag til resultatdisponering	10.949	410.100	421.049	
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>654.472</b>	<b>1.165.802</b>	<b>1.820.274</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	453.166	422.834	30.600	269.834
	<b>453.166</b>	<b>422.834</b>	<b>30.600</b>	<b>269.834</b>

## 5 Eventualposter m.v.

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitut t.kr. 453 (31.12.2018: t.kr. 484) er sikret ved pant i ejendomme.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Gimsing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273066335496

IP: 195.93.xxx.xxx

2020-01-20 08:03:32Z

NEM ID 

## Georg Kristoffer Styrup Rotne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-499481281192

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-01-20 13:37:45Z

NEM ID 

## Linnea Weinreich

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-852792908541

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-01-20 14:20:48Z

NEM ID 

## Jørgen Gimsing

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-273066335496

IP: 195.93.xxx.xxx

2020-01-20 14:24:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 057Q2-EVDNP-ECVET-2UTSA-ZYH02-M1GOC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>