


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

**Årsrapport 2016**

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/5 - 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegning</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 8. maj 2017

Bestyrelsen

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Vandkunsten 13

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vandkunsten 13 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 8. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -21.191. Balancen viser en egenkapital på kr. 917.981.

### 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 ejendommenes værdiansættelse på ca. t.kr. 293. 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsjendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse. Investeringsjendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Den anvendte afkastprocent udgør følgende:

	2016
	i %
Beboelsesejendomme i byzone	<hr/> 5

### Tilgodehavender

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

### 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>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning	58.512	58.512
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-24.725	2.770
Andre eksterne omkostninger	-48.793	-44.129
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-15.006</b>	<b>17.153</b>
1 Finansielle omkostninger	-6.185	-6.331
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-21.191</b>	<b>10.822</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-21.191</b>	<b>10.822</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-24.725	2.770
Udbytte	0	400.000
Overført resultat	3.534	-391.948
<b>FORDELT</b>	<b>-21.191</b>	<b>10.822</b>

**Balance pr. 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme	<u>1.449.135</u>	<u>1.473.860</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>1.449.135</u></b>	<b><u>1.473.860</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>1.449.135</u></b>	<b><u>1.473.860</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>34.466</u></b>	<b><u>451.736</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>34.466</u></b>	<b><u>451.736</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>1.483.601</u></u></b>	<b><u><u>1.925.596</u></u></b>

**Balance pr. 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Overført resultat	587.144	983.610
Reserve for nettoopskrivninger	<u>330.837</u>	<u>355.562</u>
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b><u>917.981</u></b>	<b><u>1.339.172</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>515.460</u>	<u>546.008</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>515.460</u></b>	<b><u>546.008</u></b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.744	28.916
Anden gæld	<u>20.416</u>	<u>11.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>50.160</u></b>	<b><u>40.416</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>565.620</u></b>	<b><u>586.424</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>1.483.601</u></b>	<b><u>1.925.596</u></b>
4 Eventualposter m.v.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	6.185	6.331
	<b>6.185</b>	<b>6.331</b>

## 2 Egenkapital

	Overført resultat kr.	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	983.610	355.562	1.339.172
Udloddet udbytte	-400.000	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	3.534	-24.725	-21.191
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>587.144</b>	<b>330.837</b>	<b>917.981</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	546.008	515.460	29.744	396.484
	<b>546.008</b>	<b>515.460</b>	<b>29.744</b>	<b>396.484</b>

## 4 Eventualposter m.v.

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitut t.kr. 516 (31.12.2015: t.kr. 546) er sikret ved pant i ejendomme.