



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Airproperty

Store Kongensgade 68, 1264, København K

CVR-nr. 15 38 68 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3/2 - 2017

Bendt Otto Elfang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Airproperty.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. januar 2017

Bestyrelse



Bendt Otto Elfang
Formand



Peter Højland
Næstformand

Michael Dirch Krogh Steffensen

Ivar Samrén

Claus Olsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Airproperty

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:



Den uafhængige revisors erklæringer

- 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 tilsidesættelse 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.

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 fejlinformation.

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.



Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 24. januar 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Jan M. Jefting
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Airproperty
Store Kongensgade 68
1264, København K

CVR-nr.: 15 38 68 78
Stiftet: 19. oktober 1990
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
27. regnskabsår

Bestyrelse

Bendt Otto Elfang, Formand
Peter Højland, Næstformand
Michael Dirch Krogh Steffensen
Ivar Samrén
Claus Olsen

Revision

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Komanditselskabets aktivitet består hovedsageligt af udlejning af fast ejendom på lejet grund.

Usædvanlige forhold

Der er i året ikke indtruffet usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i året ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 374.130 kr. mod 371.568 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 290.427 kr. mod 255.404 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Nettoomsætning	374.130	371.568
1 Andre eksterne omkostninger	-56.600	-89.107
Bruttoresultat	317.530	282.461
4 Personalemkostninger	0	0
5 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.908	-13.908
Driftsresultat	303.622	268.553
Øvrige finansielle omkostninger	-13.195	-13.149
Årets resultat	290.427	255.404
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	290.427	255.404
Disponeret i alt	290.427	255.404



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	<u>222.537</u>	<u>236.445</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>222.537</u>	<u>236.445</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>222.537</u>	<u>236.445</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra lejer	<u>0</u>	<u>38.705</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>38.705</u>
	Likvide beholdninger	<u>92.770</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.770</u>	<u>38.705</u>
	Aktiver i alt	<u>315.307</u>	<u>275.150</u>



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
7	Overført resultat	<u>-115.882</u>	<u>-156.309</u>
	Egenkapital i alt	<u>-115.882</u>	<u>-156.309</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	14.359
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.500	52.500
8	Anden gæld	<u>380.689</u>	<u>364.600</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>431.189</u>	<u>431.459</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>431.189</u>	<u>431.459</u>
	 Passiver i alt	 <u>315.307</u>	 <u>275.150</u>
 9 Eventualposter			



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Lokaleomkostninger, jf. note 2	0	34.000
Administrationsomkostninger, jf. note 3	<u>56.600</u>	<u>55.107</u>
	<u>56.600</u>	<u>89.107</u>
2. Lokaleomkostninger		
Vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>34.000</u>
	<u>0</u>	<u>34.000</u>
3. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	5.600	1.107
Revisorhonorar	22.500	24.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-2.500	1.500
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	11.000	8.000
Administrationshonorar	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>56.600</u>	<u>55.107</u>
4. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>13.908</u>	<u>13.908</u>
	<u>13.908</u>	<u>13.908</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
6. Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2016	4.458.000	4.458.000	
Kostpris 31. december 2016	4.458.000	4.458.000	
Afskrivninger 1. januar 2016	-4.221.555	-4.207.647	
Årets afskrivninger	-13.908	-13.908	
Afskrivninger 31. december 2016	-4.235.463	-4.221.555	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	222.537	236.445	
7. Overført resultat			
Saldo 1. januar 2016	-156.309	-161.713	
Årets overførte overskud eller underskud	290.427	255.404	
Udlodning til kommanditister	-250.000	-250.000	
	-115.882	-156.309	
Der fordeles således:			
Michael Steffensen	1/10	- 11.589	- 15.631
Bendt O. Elfang	3/10	- 34.765	- 46.892
Peter Højland	2/10	- 23.176	- 31.262
Claus Olsen	2/10	- 23.176	- 31.262
Ivar Samrén	2/10	- 23.176	- 31.262
		- 115.882	- 156.309

Hver andel er lodtager i kommanditistselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/10.

Komplementaren ApS Airproperty, hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægterne kr. 328.500, med fradrag af allerede til kommanditselskabets indbetalt indskudskapital.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægterne for de øvrige kommanditisters manglende indbetalinger til kommanditselskabet for et beløb, maksimalt kr. 100.000, med fradrag af allerede til kommanditselskabet indbetalt beløb.



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Anden gæld		
Skyldig moms	46.237	37.846
Gæld til komplementar	332.780	326.754
Skyldigt til lejer	<u>1.672</u>	<u>0</u>
	<u>380.689</u>	<u>364.600</u>

9. Eventualposter

Selskabet har stillet sikkerhed i selskabets aktiver for gæld der pr. 31. december 2016 udgør kr. 0.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Airproperty er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der udgiftsføres ikke skat af årets resultat, da det skattepligtige resultat beskattes hos de enkelte kommanditister.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og bygningsbestandsdele	10-22 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



Anvendt regnskabspraksis

Bygningen afskrives over 22 år, da dette svarer til lejemålets løbetid, idet bygningen er opført på lejet grund.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.