



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2022.

---

Peter Højland  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2022

### Bestyrelse

Michael Dirch Krogh Steffensen  
Formand

Peter Højland  
Næstformand



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Airproperty

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Airproperty for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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

---

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 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 virksomheden 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 25. april 2022

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Jan M. Jefting**

statsautoriseret revisor  
mne7418



## 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  
32. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Dirch Krogh Steffensen, Formand  
Peter Højland, Næstformand

### Revision

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom på lejet grund.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 338.142 kr. mod 386.448 kr. sidste år. Resultatet udgør 109.743 kr. mod 82.822 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	338.142	386.448
1 Andre eksterne omkostninger	-116.448	-204.260
<b>Bruttoresultat</b>	<b>221.694</b>	<b>182.188</b>
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-95.375	-85.438
<b>Driftsresultat</b>	<b>126.319</b>	<b>96.750</b>
5 Øvrige finansielle omkostninger	-16.576	-13.928
<b>Årets resultat</b>	<b>109.743</b>	<b>82.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	109.743	82.822
<b>Disponeret i alt</b>	<b>109.743</b>	<b>82.822</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Grunde og bygninger	0	95.375
Materielle anlægsaktiver i alt	0	95.375
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>95.375</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.255	0
Tilgodehavender i alt	40.255	0
Likvide beholdninger	483.336	342.627
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>523.591</b>	<b>342.627</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>523.591</b>	<b>438.002</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat	10.611	-99.132
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.611</b>	<b>-99.132</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.000	118.500
7 Anden gæld	371.980	418.634
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	512.980	537.134
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>512.980</b>	<b>537.134</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>523.591</b>	<b>438.002</b>

## 8 Eventualposter



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	-181.954	-181.954
Årets overførte overskud eller underskud	82.822	82.822
Egenkapital 1. januar 2021	-99.132	-99.132
Årets overførte overskud eller underskud	109.743	109.743
	<b>10.611</b>	<b>10.611</b>



## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Lokaleomkostninger, jf. note 2	0	42.000
Administrationsomkostninger, jf. note 3	116.448	162.260
	<u><b>116.448</b></u>	<u><b>204.260</b></u>
<b>2. Lokaleomkostninger</b>		
Vedligeholdelse, tag	0	42.000
	<u><b>0</b></u>	<u><b>42.000</b></u>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Porto og gebyrer	2.248	2.260
Revisorhonorar	24.200	28.500
Revisorhonorar, rest sidste år	0	1.500
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	0	40.000
Administrationshonorar	60.000	60.000
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
	<u><b>116.448</b></u>	<u><b>162.260</b></u>
<b>4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	13.908	13.908
Nedskrivning på bygninger	81.467	71.530
	<u><b>95.375</b></u>	<u><b>85.438</b></u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	16.576	13.928
	<u><b>16.576</b></u>	<u><b>13.928</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	4.458.000	4.458.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>4.458.000</b>	<b>4.458.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-4.362.625	-4.277.187
Årets afskrivninger	-13.908	-13.908
Årets nedskrivninger	-81.467	-71.530
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-4.458.000</b>	<b>-4.362.625</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>95.375</b>
<b>7. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	21.774	73.468
Gæld til komplementar	350.206	345.166
	<b>371.980</b>	<b>418.634</b>
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Bygningen ligger på lejet grund. Når lejekontrakten inden for en årrække udløber, er K/S Airproperty forpligtet til at foretage nedrivning af bygningen. Der foreligger af denne årsag en nedrivningsforpligtelse, som forventes at udgøre ca. mio. kr. 1,5.		



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Airproperty er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Grunde og bygninger nedskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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:

	Brugstid
Bygninger	30 år
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Dirch Krogh Steffensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-454760009901  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 15:16:03  
Underskrevet med NemID

## Peter Højland

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-016330303405  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 11:17:46  
Underskrevet med NemID

## Jan Mogens Jefting

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-578388860307  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 15:51:57  
Underskrevet med NemID

## Peter Højland

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-016330303405  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 16:35:28  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 17e5a2Uwnux247504768

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).