



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

AI-projektudvikling ApS

Årsrapport for 2017

c/o AI a/s
Refshalevej 147
1432 København K
CVR-nr. 34 04 44 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018

Søren Hansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for AI-projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2018

Direktion

Jan Bruus Sørensen
adm. direktør

Bestyrelse

Carsten Sindahl
formand

Jan Bruus Sørensen

Steen Mortensen

Tomas Snog



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AI-projektudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AI-projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 for 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

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 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.



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 22. maj 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Tine Kristiansen Bünger
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34337



Selskabsoplysninger

Selskabet

AI-projektudvikling ApS
c/o AI a/s
Refshalevej 147
1432 København K

CVR-nr.: 34 04 44 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Bestyrelse

Carsten Sindahl, formand
Jan Bruus Sørensen
Steen Mortensen
Tomas Snog

Direktion

Jan Bruus Sørensen, adm. direktør

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Josumaja Holding ApS, Axel Heides Gade 2, 2300 København S.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Ryegade 111 A-B.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 36.048, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.212.849.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AI-projektudvikling ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Herudover 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendom.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, herunder ejendommens administrator og revision.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	100 år	80 %
Installationer	10 år	0 %



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	699.578	697.637
Driftsomkostninger		<u>-521.533</u>	<u>-694.942</u>
Bruttoresultat		178.045	2.695
Administrationsomkostninger		<u>-85.639</u>	<u>-124.624</u>
Resultat af ordinær primær drift		92.406	-121.929
Finansielle omkostninger		<u>-109.454</u>	<u>-196.412</u>
Resultat før skat		-17.048	-318.341
Skat af årets resultat		<u>-19.000</u>	<u>55.000</u>
Årets resultat		<u>-36.048</u>	<u>-263.341</u>
Overført resultat		<u>-36.048</u>	<u>-263.341</u>
		<u>-36.048</u>	<u>-263.341</u>



Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>12.004.495</u>	<u>12.130.575</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.004.495</u>	<u>12.130.575</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.004.495</u>	<u>12.130.575</u>
Grundejernes Investeringsfond		858.578	775.248
Andre tilgodehavender		39.845	10.926
Udskudt skatteaktiv		<u>191.000</u>	<u>210.000</u>
Tilgodehavender		<u>1.089.423</u>	<u>996.174</u>
Likvide beholdninger		<u>32.501</u>	<u>43.598</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.121.924</u>	<u>1.039.772</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.126.419</u></u>	<u><u>13.170.347</u></u>



Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>-1.292.849</u>	<u>-1.256.802</u>
Egenkapital	2	<u>-1.212.849</u>	<u>-1.176.802</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.886.836</u>	<u>7.186.363</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>6.886.836</u>	<u>7.186.363</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	299.527	298.978
Modtagne forudbetalinger fra kunder		651.516	627.099
Grundejernes Investeringsfond		858.578	775.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.481.050	5.331.050
Anden gæld		<u>161.761</u>	<u>128.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.452.432</u>	<u>7.160.786</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.339.268</u>	<u>14.347.149</u>
Passiver i alt		<u>13.126.419</u>	<u>13.170.347</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Nettoomsætning		
Boligleje	285.770	285.772
Støtteforbedring	173.131	173.131
Udvendig vedligeholdelse § 18	75.530	74.620
Udvendig vedligeholdelse § 18b	-10.488	-10.350
Indvendig vedligeholdelse §22, opkrævet	40.040	40.040
Indvendig vedligeholdelse §22, henlæggelse	-40.040	-40.040
Antennebidrag	5.150	5.150
Modernisering	14.796	14.796
Erhvervsleje	109.106	107.935
Skatter og afgifter, opkrævet	46.583	46.583
Nettoomsætning i alt	<u>699.578</u>	<u>697.637</u>

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-1.256.801	-1.176.801
Årets resultat	0	-36.048	-36.048
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>-1.292.849</u>	<u>-1.212.849</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.485.341	7.186.363	299.527	5.682.833
	<u>7.485.341</u>	<u>7.186.363</u>	<u>299.527</u>	<u>5.682.833</u>



Noter

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Søsterselskabet Ai A/S har i en støtteerklæring tilkendegivet, at stille den nødvendige likviditet til rådighed til afdækning af selskabets sædvanlige driftsomkostninger og forpligtelser i 2018.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Josumaja ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og byfornyelselån er givet sikkerhed i pantebreve. Hovedstol på panthæftelser udgør kr. 8.077.400. Restgæld udgør kr. 7.705.696, heraf udgør restgælden kr. 19.333 på byfornyelselån med fuld rente- og afdragsstøtte, som ikke er indregnet i balancen.

Til sikkerhed for kassekredit i koncernen på kr. 2.000.000 har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 2.000.000. Virksomhedspantet omfatter tilgodehavender fra salg.