



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

## AI-projektudvikling ApS

---

### Årsrapport for 2016

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 23. maj 2017

Søren Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2017

### 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 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### 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 23. maj 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Tine Kristiansen Bünger  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AI-projektudvikling ApS c/o AI a/s Refshalevej 147 1432 København K
	CVR-nr.: 34 04 44 22 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Sindahl, formand Jan Bruus Sørensen Steen Mortensen Tomas Snog
<b>Direktion</b>	Jan Bruus Sørensen, adm. direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup
<b>Koncernregnskab</b>	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 Ryesgade 111 A-B.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 263.341, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.176.802.

### **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 2016 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

### 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Grundejernes Investeringsfond omfatter et aktiv og passiv som stemmer med ejendommens indestående på statusdagen. Årets nettoregulering af Grundejernes Investeringsfond driftsføres på regnskabsposten nettoomsætning.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>697.637</b>	<b>583.604</b>
Driftsomkostninger		<u>-694.942</u>	<u>-479.942</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.695</b>	<b>103.662</b>
Administrationsomkostninger		<u>-124.624</u>	<u>-74.218</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-121.929</b>	<b>29.444</b>
Finansielle indtægter		0	42
Finansielle omkostninger		<u>-196.412</u>	<u>-210.969</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-318.341</b>	<b>-181.483</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-318.341</b>	<b>-181.483</b>
Skat af årets resultat		<u>55.000</u>	<u>12.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-263.341</u></b>	<b><u>-169.483</u></b>
Overført resultat		<u>-263.341</u>	<u>-169.483</u>
		<b><u>-263.341</u></b>	<b><u>-169.483</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>12.130.575</u>	<u>12.256.655</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.130.575</b></u>	<u><b>12.256.655</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.130.575</b></u>	<u><b>12.256.655</b></u>
Grundejernes Investeringsfond		775.248	690.138
Andre tilgodehavender		10.926	18.741
Udskudt skatteaktiv		<u>210.000</u>	<u>155.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>996.174</b></u>	<u><b>863.879</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>43.598</b></u>	<u><b>277.333</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.039.772</b></u>	<u><b>1.141.212</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.170.347</b></u></u>	<u><u><b>13.397.867</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>-1.256.802</u>	<u>-993.460</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>-1.176.802</u></b>	<b><u>-913.460</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.186.363</u>	<u>7.492.454</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.186.363</u></b>	<b><u>7.492.454</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	298.978	67.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder		627.099	664.778
Grundejernes Investeringsfond		775.248	690.138
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.331.050	5.281.050
Anden gæld		<u>128.411</u>	<u>115.361</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.160.786</u></b>	<b><u>6.818.873</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.347.149</u></b>	<b><u>14.311.327</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.170.347</u></b>	<b><u>13.397.867</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Boligleje	285.772	285.772
Støtteforbedring	173.131	173.131
Udvendig vedligeholdelse § 18	74.620	74.620
Udvendig vedligeholdelse § 18b	-10.350	-118.630
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	107.935	107.607
Skatter og afgifter, opkrævet	46.583	41.158
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>697.637</u></b>	<b><u>583.604</u></b>

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-993.461	-913.461
Årets resultat	0	-263.341	-263.341
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-1.256.802</u></b>	<b><u>-1.176.802</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.560.000	7.485.341	298.978	5.984.814
	<b><u>7.560.000</u></b>	<b><u>7.485.341</u></b>	<b><u>298.978</u></b>	<b><u>5.984.814</u></b>



## 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 2017.

### 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 byfornyelseslån er givet sikkerhed pantebreve. Hovedstol på panthæftelser udgør kr. 8.077.400. Restgæld udgør kr. 7.534.866, heraf udgør restgælden kr. 49.525 på byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte, som ikke er indregnet i balancen.

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