

## AI-projektudvikling ApS

---

### Årsrapport for 2019

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 4. maj 2020

Søren Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 4. maj 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Tine Kristiansen Bünger  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34337



## 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 2019 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,  Koncernrapporten for Josumaja Holding ApS kan rekvireres på adressen Refshalevej 147, 1432 København K.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive virksomhed med fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 8.471.004, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.243.978.

Selskabets positive resultat skyldes salg af ejendommen i Ryesgade.

### 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 2019 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

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

### 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 finansiell 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.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i bank.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>572.208</b>	<b>702.792</b>
Driftsomkostninger		-536.907	-497.122
<b>Bruttoresultat</b>		<b>35.301</b>	<b>205.670</b>
Administrationsomkostninger		-94.381	-81.367
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-59.080</b>	<b>124.303</b>
Andre driftsindtægter		10.893.139	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.834.059</b>	<b>124.303</b>
Finansielle omkostninger		-245.977	-111.480
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.588.082</b>	<b>12.823</b>
Skat af årets resultat		-2.117.078	-27.000
<b>Årets resultat</b>		<b>8.471.004</b>	<b>-14.177</b>
Foreslået udbytte		7.000.000	0
Overført resultat		1.471.004	-14.177
		<b>8.471.004</b>	<b>-14.177</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>12.686.452</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>0</u>	<u>12.686.452</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>12.686.452</u>
Grundejernes Investeringsfond		0	942.309
Andre tilgodehavender		3.737	40.803
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>164.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.737</u>	<u>1.147.112</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>24.489.676</u>	<u>6.997</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>24.493.413</u>	<u>1.154.109</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>24.493.413</u>	<u>13.840.561</u>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		163.978	-1.307.026
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>7.243.978</b>	<b>-1.227.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.586.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>6.586.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.675.776	300.078
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	678.132
Grundejernes Investeringsfond		0	942.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.581.050	6.381.050
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.953.078	0
Anden gæld		1.039.531	179.260
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.249.435</b>	<b>8.480.829</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.249.435</b>	<b>15.067.587</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.493.413</b>	<b>13.840.561</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Boligleje	285.771	285.771
Støtteforbedring	173.131	173.131
Udvendig vedligeholdelse § 18	76.440	75.530
Udvendig vedligeholdelse § 18b	92.213	-10.488
Indvendig vedligeholdelse §22, opkrævet	40.950	40.950
Indvendig vedligeholdelse §22, henlæggelse	-296.457	-40.950
Antennebidrag	5.150	5.150
Modernisering	14.796	14.796
Erhvervsleje	113.992	111.560
Skatter og afgifter, opkrævet	47.578	47.342
Altaner	18.644	0
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>572.208</u></b>	<b><u>702.792</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og byg-</u></b> <b><u>ninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2019		13.569.012
Tilgang i årets løb		1.055.176
Afgang i årets løb		<u>-14.624.188</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019		882.560
Årets afskrivninger		126.080
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-1.008.640</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2019		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>0</u></b>



## Noter

### 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	-1.307.026	0	-1.227.026
Årets resultat	0	1.471.004	7.000.000	8.471.004
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>163.978</b>	<b>7.000.000</b>	<b>7.243.978</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOSUMAJA ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og byfornelselån er givet sikkerhed i pantebreve. Hovedstol på panthæftelser udgør kr. 7.560.000. Restgæld udgør kr. 6.586.758. Gælden er indfriet 8. januar 2020 i forbindelse med salg af ejendom.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Sindahl

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-571253517195

IP: 178.249.xxx.xxx

2020-05-04 09:03:33Z

NEM ID 

## Jan Bruus Sørensen

### Adm. direktør

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-469836417663

IP: 178.249.xxx.xxx

2020-05-04 09:55:52Z

NEM ID 

## Jan Bruus Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-469836417663

IP: 178.249.xxx.xxx

2020-05-04 09:55:52Z

NEM ID 

## Steen Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968405316818

IP: 178.249.xxx.xxx

2020-05-05 11:37:26Z

NEM ID 

## Tomas Rudolf Snog (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909974179199

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-05-06 06:02:21Z

NEM ID 

## Tine Kristiansen Bünger

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:53371914-RID:30132190

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-05-06 08:54:56Z

NEM ID 

## Søren Hansen

### Dirigent

På vegne af: AI Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-380321772368

IP: 178.249.xxx.xxx

2020-05-06 09:44:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 551TV-PT24E-X3XIV-NE0WG-NYF06-4214Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>