



## **AI Ejendomme P/S**

Fjordager 60  
Gevninge  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 39 19 71 62

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2023

---

Thomas Buus Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for AI Ejendomme P/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. marts 2023

### Direktion

Thomas Buus Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Morten Mark Østergaard  
formand

Lissy Nancy Pedersen

Thomas Buus Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i AI Ejendomme P/S***

Vi har opstillet årsrapporten for AI Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 14. marts 2023

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35446

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AI Ejendomme P/S Fjordager 60 Gevninge 4000 Roskilde CVR-nr.: 39 19 71 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 29. december 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Lejre
<b>Bestyrelse</b>	Morten Mark Østergaard, formand Lissy Nancy Pedersen Thomas Buus Pedersen
<b>Direktion</b>	Thomas Buus Pedersen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder ved at eje og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 228.998, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.231.900.

### 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 Ejendomme P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger

### Udlejning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-222.547</b>	<b>545.636</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-226.547</b>	<b>541.636</b>
Finansielle omkostninger		-2.451	-2.110
<b>Årets resultat</b>		<b>-228.998</b>	<b>539.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-228.998	539.526
		<b>-228.998</b>	<b>539.526</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		380.999	384.998
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>380.999</b>	<b>384.998</b>
Andre tilgodehavender		160.000	514.826
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>160.000</b>	<b>514.826</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>540.999</b>	<b>899.824</b>
Andre tilgodehavender		1.149.933	1.321.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.149.933</b>	<b>1.321.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>569.668</b>	<b>333.346</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.719.601</b>	<b>1.654.346</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.260.600</b>	<b>2.554.170</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		731.900	960.898
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.231.900</u></b>	<b><u>1.460.898</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		958.826	998.048
Anden gæld		54.874	80.224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.028.700</u></b>	<b><u>1.093.272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.028.700</u></b>	<b><u>1.093.272</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.260.600</u></u></b>	<b><u><u>2.554.170</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	960.898	1.460.898
Årets resultat	0	-228.998	-228.998
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>731.900</b>	<b>1.231.900</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2022	400.000
Kostpris 31. december 2022	400.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	15.002
Årets afskrivninger	3.999
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	19.001
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>380.999</b>