

1´st Properties ApS

CVR nr.: 42114383

Giørtz Plads 3
6760 Ribe

Årsrapport 2022 (2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 15. marts 2023

Dirigent
Dennis Kochen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for 1´st Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 15. marts 2023

I direktionen:

Jon Holm Sørensen

Dennis Kochen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 1´st Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 1´st Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er 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 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. Fejlinformation 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.

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 bl.a. 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.

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.

Frederiksberg, den 15. marts 2023

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	1'st Properties ApS Giørtz Plads 3 6760 Ribe	
	CVR nr.	42114383
	Stiftet:	10. februar 2021
	Hjemsted:	Ribe
	Regnskabsår:	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Jon Holm Sørensen Dennis Kochen	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af ejendomme, herunder opkøb af grunde og bygninger med henblik på videresalg samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som forventet.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1	-67.173	2.496.514
Personaleomkostninger	2	0	0
Driftsresultat		-67.173	2.496.514
Finansielle indtægter	3	11.208	0
Finansielle omkostninger	4	-38.908	-189.731
Ordinært resultat før skat		-94.873	2.306.783
Skat af årets resultat	5	16.062	-508.510
Årets resultat		-78.811	1.798.273
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-78.811	1.798.273
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-78.811	1.798.273

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Varebeholdning		2.183.420	1.576.150
Andre tilgodehavender		0	14.254
Udskudt skatteaktiv	6	16.062	0
Tilgodehavender		16.062	14.254
Likvide beholdninger		153.372	14.540.845
Omsætningsaktiver		2.352.854	16.131.249
Aktiver i alt		2.352.854	16.131.249

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anpartskapital	7	40.000	40.000
Overført resultat		1.719.462	1.798.273
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>1.759.462</u>	<u>1.838.273</u>
Gæld til pengeinstitutter		0	11.353.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	19.009
Periodeafgrænsningsposter		9.900	0
Skyldig selskabsskat	8	0	508.510
Anden gæld		<u>583.492</u>	<u>2.411.616</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>593.392</u>	<u>14.292.976</u>
Gældsforpligtelser		<u>593.392</u>	<u>14.292.976</u>
Passiver i alt		<u>2.352.854</u>	<u>16.131.249</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	<u>11.208</u>	<u>0</u>
	<u>11.208</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	16.249	163.280
Øvrige finansielle omkostninger	<u>22.659</u>	<u>26.451</u>
	<u>38.908</u>	<u>189.731</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	508.510
Årets regulering af udskudt skat	<u>-16.062</u>	<u>0</u>
	<u>-16.062</u>	<u>508.510</u>
6 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat primo	0	0
Regulering af udskudt skat i året	<u>16.062</u>	<u>0</u>
	<u>16.062</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 Egenkapital		
Anpartskapital primo	40.000	40.000
Overkurs ved emmision	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Overført resultat primo	1.798.273	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-78.811</u>	<u>1.798.273</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.719.462</u>	<u>1.798.273</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.759.462</u>	<u>1.838.273</u>
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 40 stk. a nom. 1.000 kr.	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Anpartskapitalen er uændret i forhold til stiftelsen.

8 Skyldig selskabsskat

Selskabsskat primo	508.510	0
Beregnet selskabsskat	0	508.510
Betalt i året	<u>-508.510</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>508.510</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift, samt køb og salg af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Finansieringsomkostninger og indirekte produktionsomkostninger der kan henføres til varebeholdninger indregnes under varebeholdninger i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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.

Jon Holm Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jon Holm Sørensen
Direktør
ID: c1302085-2936-4f0a-9d66-b382d1b12c9e
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 17:29:21
Underskrevet med MitID



Dennis Kochen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Kochen
Direktør
ID: 449af8e6-687e-46c5-9dc6-c809e0339b4d
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 15:09:57
Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kaspar Ian Kristoffersen
Revisor
ID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 17:36:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dennis Kochen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Kochen
Dirigent
ID: 449af8e6-687e-46c5-9dc6-c809e0339b4d
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 08:20:01
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: af6182jHYM249611250

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.