

1'st Properties ApS

CVR nr.: 42620076

Giørtz Plads 3
6760 Ribe

Årsrapport 2023 (5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 17. april 2024

Dirigent
Jon Holm Sørensen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 17. april 2024

I direktionen:

Jon Holm Sørensen

Dennis Kochen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i 1'st Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 1'st Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 17. april 2024

Din Revisor Frederiksberg 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.	42620076
	Stiftet:	18. august 2021
	Hjemsted:	Ribe
	Regnskabsår:	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Jon Holm Sørensen Dennis Kochen	
Revision	Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af ejendomme, herunder opkøb af lejligheder og villaer med henblik på videresalg/udlejning samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er 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 2023 - 31. december 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1	260.805	-55.637
Afskrivninger	3	-212.988	-72.875
Driftsresultat		47.817	-128.512
Finansielle indtægter		4.684	0
Finansielle omkostninger	4	-223.067	-183.291
Ordinært resultat før skat		-170.566	-311.803
Skat af årets resultat	5	37.525	67.349
Årets resultat		-133.041	-244.454
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-133.041	-244.454
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-133.041	-244.454

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
Grunde og bygninger	6	12.945.654	6.970.875
Materielle anlægsaktiver		12.945.654	6.970.875
Anlægsaktiver		12.945.654	6.970.875
Periodeafgrænsningsposter		4.863	4.863
Udskudt skatteaktiv	7	104.874	67.349
Tilgodehavender		109.737	72.212
Likvide beholdninger		191.445	203.103
Omsætningsaktiver		301.182	275.315
Aktiver i alt		13.246.836	7.246.190

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital	8	40.000	40.000
Overført resultat		-377.495	-244.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		-337.495	-204.454
Anden langfristet gæld	9	0	7.426.644
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.223.131	0
Langfristede gældsforpligtelser		13.223.131	7.426.644
Anden gæld		361.200	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser		361.200	24.000
Gældsforpligtelser		13.584.331	7.450.644
Passiver i alt		13.246.836	7.246.190
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</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 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	<u>212.988</u>	<u>72.875</u>
	<u>212.988</u>	<u>72.875</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	<u>4.684</u>	<u>0</u>
	<u>4.684</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	0	397
Renteomkostninger Tornum Holding ApS	26.461	0
Renteomkostninger Denko Holding ApS	14.116	0
Renteomkostninger 1st Group Holding ApS	182.490	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>182.894</u>
	<u>223.067</u>	<u>183.291</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-37.525</u>	<u>-67.349</u>
	<u>-37.525</u>	<u>-67.349</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver	2023	2022
Grunde og bygninger		
Granåsen 105, 2800 Kgs Lyngby		
Kostpris primo	7.043.750	0
Årets tilgang	0	7.043.750
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	7.043.750	7.043.750
Afskrivninger primo	72.875	0
Årets afskrivninger	54.875	72.875
Afskrivninger ultimo	127.750	72.875
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.916.000	6.970.875
Morescosvej 12, st. tv., 2920 Charlottenlund		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	2.200.970	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.200.970	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	58.451	0
Afskrivninger ultimo	58.451	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.142.519	0
Brannersvej 21, 3. 23., 2920 Charlottenlund		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	2.119.965	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.119.965	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	50.178	0
Afskrivninger ultimo	50.178	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.069.787	0
Smakkegårdsvej 169, 2920 Charlottenlund		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	1.866.832	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	1.866.832	0
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	49.484	0
Afskrivninger ultimo	49.484	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.817.348	0

Noter

	2023	2022
7 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat primo	67.349	0
Regulering af udskudt skat i året	37.525	67.349
	<u>104.874</u>	<u>67.349</u>
8 Egenkapital		
Anpartskapital primo	40.000	40.000
Overkurs ved emmision	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Overført resultat primo	-244.454	0
Forslag til årets resultatfordeling	-133.041	-244.454
Overført resultat ultimo	<u>-377.495</u>	<u>-244.454</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>-337.495</u>	<u>-204.454</u>
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 40 stk. a nom. 1.000 kr.	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Anpartskapitalen er uændret i forhold til stiftelsen.

9 Anden langfristet gæld

Der er modtaget tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. januar 2024 til 31. december 2024 for selskabets gæld til 1' st Group Holding ApS.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Der er t.kr. 84 i samlede eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	50%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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.

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.

Dennis Kochen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Kochen

Direktør

ID: 449af8e6-687e-46c5-9dc6-c809e0339b4d

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 11:50:49

Underskrevet med MitID



Jon Holm Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jon Holm Sørensen

Direktør

ID: c1302085-2936-4f0a-9d66-b382d1b12c9e

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 10:25:00

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 3bf1191e-98cf-4d71-9a38-60a6ab8a2575

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 10:43:37

Underskrevet med MitID



Jon Holm Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jon Holm Sørensen

Dirigent

ID: c1302085-2936-4f0a-9d66-b382d1b12c9e

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 07:53:59

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 556a03QHWYJ251716858

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.