

DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS

c/o MicroTech Software A/S, Sønderhøj 7A, 8260 Viby J
CVR-nr. 40 48 65 26

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Jan Søren Poulsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS c/o MicroTech Software A/S Sønderhøj 7A 8260 Viby J
	CVR-nr.: 40 48 65 26
	Stiftet: 1. maj 2019
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Søren Poulsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. juni 2025

Direktion:

Jan Søren Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Vejle, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Bjerregaard Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47803

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at rådgive om og investere i ejendomme og andre projekter i Danmark og Tyskland, såvel direkte som indirekte gennem andre selskaber. Selskabet har i 2024 alene været beskæftiget med konsulentassistance til interessenter med interesser i tyske ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten i moderselskabet er helt som forudset reduceret væsentligt i forhold til tidligere år, hvilket dels beror på at ejendomsmarkedet i Tyskland også i 2024 har været præget af lav omsætning og dels fordi aktiviteten i datterselskabet Life Science Invest Fund 1 ApS (LSIF) har været særdeles høj og arbejdskrævende.

LSIF har gennem 2024 formået at etablere sig som en respekteret spiller på sit marked og bidrager i 2024 med et meget tilfredsstillende resultat

For en nærmere information om LSIF henvises til regnskabet for LSIF og til selskabets hjemmeside www.lsif.dk. Selskabets aktiviteter kan tillige følges løbende på LinkedIn.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Da 2023 var et ekstraordinært godt år for moderselskabet, var forventningen for 2024 en nedgang i bruttoresultatet på mellem 70% og 90%. Med et bruttoresultat på kr. 595.085 i 2024 blev den realiserede reduktion på 83%, hvilket dermed ligger inden for det forventede.

For datterselskabet LSIF var 2024 et særdeles godt år, og det samlede resultat for koncernen blev kr. 10,4 mio. før skat og kr. 10,1 mio. efter skat.

Forventningen om et samlet resultat efter skat i intervallet kr. 2,5 - 3,5 efter skat blev således markant overgået.

Opmærksomheden henledes dog på, at der efterfølgende i 2025 som beskrevet i årsrapporten for LSIF er indtruffet en konkurs i et af porteføljeselskaberne, hvilket stærkt vil påvirke resultatet for 2025.

Trods det anses resultaterne i 2024 af ledelsen som meget tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Som følge af det fortsat vanskelige marked i Tyskland kombineret med et meget højt aktivitetsniveau i LSIF er det planen at neddrose aktiviteterne i moderselskabet i 2025, så de igangværende opgaver fuldføres, men nye opgaver opsøges ikke aktivt.

Moderselskabet vil herefter indtil videre primært fungere som holdingselskab for LSIF.

For moderselskabet påregnes derfor en væsentlig nedgang bruttofortjenesten i 2025 til et niveau omkring kr. 0,1 mio. og et driftsresultat omkring 0.

For LSIF på grund af den omtalte konkurs i et af porteføljeselskaberne nu et negativt resultat efter skat i niveau kr. 1,7 - 3,7 mio., hvilket dermed også udtrykker forventningen for den samlede koncern.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb herudover indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er afspejlet i regnskabet inklusive ledelsesberetningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		595.085	3.515.905
Personaleomkostninger	1	-26.081	-34.451
Driftsresultat		569.004	3.481.454
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		9.009.282	857.764
Andre finansielle indtægter	2	940.348	108.494
Andre finansielle omkostninger		-69.274	-362.622
Resultat før skat		10.449.360	4.085.090
Skat af årets resultat	3	-332.054	-709.982
Årets resultat		10.117.306	3.375.108
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		9.009.282	857.764
Overført resultat		108.024	2.017.344
I alt		10.117.306	3.375.108

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		9.927.046	917.764
Finansielle anlægsaktiver	4	9.927.046	917.764
Anlægsaktiver		9.927.046	917.764
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.899.190	2.310.246
Andre tilgodehavender		189.125	171.889
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.765.858	242.926
Tilgodehavender		4.854.173	2.725.061
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	2.621.386	2.260.010
Værdipapirer og kapitalandele		2.621.386	2.260.010
Likvide beholdninger		568.384	500.896
Omsætningsaktiver		8.043.943	5.485.967
<hr/>			
Aktiver		17.970.989	6.403.731
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		9.827.046	817.764
Overført resultat		3.976.801	3.868.777
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Egenkapital		14.853.847	5.236.541
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		289	250.288
Selskabsskat		2.725.134	861.323
Skyldigt sambeskatningsbidrag		224.778	0
Anden gæld		154.941	43.579
Kortfristede gældsforpligtelser		3.117.142	1.167.190
Gældsforpligtelser		3.117.142	1.167.190
<hr/>			
Passiver		17.970.989	6.403.731
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	817.764	3.868.777	500.000	5.236.541
Forslag til resultatdisponering		9.009.282	108.024	1.000.000	10.117.306
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	9.827.046	3.976.801	1.000.000	14.853.847

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	20.911	24.000
Andre omkostninger til social sikring	5.170	947
Andre personaleomkostninger	0	9.504
	26.081	34.451

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	106.018	57.054
Finansielle indtægter i øvrigt	834.330	51.440
	940.348	108.494

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	332.054	709.982
	332.054	709.982

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2024	100.000
Kostpris 31. december 2024	100.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	817.764
Årets resultat	9.009.282
Værdireguleringer 31. december 2024	9.827.046
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.927.046

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Noterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	2.621.386
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	151.276

Noter

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 2.725 tkr. pr. balancedagen.

7 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Datterselskabet Life Science Invest Fund 1 ApS støttede i sommeren 2024 sammen med andre investorer det børsnoterede selskab Lipidor med en investering, som ville gøre det muligt for Lipidor at gennemføre det afsluttende fase 3 studie for et produkt, som ville kunne gøre hverdagen for patienter med psoriasis meget lettere. I forbindelse med vores due diligence vurderede vi i Life Science Invest Fund 1 ApS, at p.g.a. den forhistorie, der knyttede sig til udviklingen, ville der være en højere sandsynlighed end normalt for, at studiet ville være succesfuldt, og da potentialet for produktet var endog meget stort, vurderede vi risiko/afkast forholdet som værende så attraktivt, at der kunne afviges fra hovedstrategien om at fokusere på selskaber i kommercialiseringsfasen. Investeringen androg netto ca. kr. 2,2 mio. og var således afpasset efter ikke at måtte indebære en for stor økonomisk risiko for LSIF.

Efterfølgende steg aktien meget betydeligt i værdi, og Life Science Invest Fund 1 ApS hjemtog løbende gevinst for salg.

I maj 2025 kom resultatet af fase 3 studiet, og det viste sig desværre, at det ikke var godt nok til at produktet ville kunne opnå godkendelse. Herefter valgte Lipidors bestyrelse selv at indgive en konkursbegæring, og de resterende aktier i beholdningen er nu værdiløse. Forholdet har medført et negativt tab efter skat på ca. 6,7 mio kr. i 2025.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved rådgivning indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.