

DANSKTYSK EJENDOMSRÅDGIVNING APS

SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2023

Jan Søren Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 5. juli 2023

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 2022 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 5. juli 2023

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 2022 alene været beskæftiget med konsulentassistance til interessenter med interesser i tyske ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2022 har ejendomsmarkedet i Tyskland hen over året bevæget sig fra at være aktivt til senere på året at blive vanskeligt på grund af krigen i Ukraine, den stigende inflation og de deraf følgende stigende renter.

Hovedaktiviteterne har i 2022 i lighed med tidligere år relateret sig til at assistere danske kunder med optimering og salg af tyske erhvervsejendomme samt håndtering af problemsager.

Selskabet har oplevet ganske høj aktivitet med bl.a. udlejningsopgaver og flere gennemførte salg, herunder bl.a. af et hotel.

Da honoreringen i de flere sager har været direkte relateret til de resultater, der er skabt for ejerne, har det gennem gode opgaveløsninger været muligt at realisere en stigning i størrelsesordenen 194% i omsætningen og 170% i driftsresultatet sammenlignet med året før.

Den udmeldte målsætning om at kunne opnå en fremgang på minimum 30% er således til fulde opfyldt.

Resultatet før skat udgør kr. 2.485.718 mod kr. 918.697 i 2021. Efter skat blev resultatet kr. 1.934.158 mod kr. 713.490 i 2021.

Årsresultatet forrenter selskabets egenkapital primo med over 100%.

Resultaterne anses af ledelsen som meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Ejendomsmarkedet i Tyskland er i første halvdel af 2023 markant negativt præget af de fortsat stigende renter, og en del tyske projektudviklere og ejendomsbesiddere synes at være på vej i vanskeligheder, hvilket på den ene side giver besværlige arbejdsforhold men på den anden side åbner for nye muligheder.

Det er ledelsens forventning, at der igen i 2023 kan realiseres en fremgang i såvel topline som bundlinje i størrelsesordenen 10 - 20%.

For datterselskabet DrinksDeluxe ApS har 1. halvår 2023 ikke budt på mulighed for at genoptage aktiviteterne, og strategien for selskabet er fortsat under genovervejelse.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.786.113	948.446
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-10.750	-16.850
Andre finansielle indtægter.....	1	27.807	54.633
Andre finansielle omkostninger.....		-317.452	-65.368
RESULTAT FØR SKAT		2.485.718	920.861
Skat af årets resultat.....	2	-551.560	-205.207
ÅRETS RESULTAT		1.934.158	715.654
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	114.400
Ekstraordinært udbytte.....		1.120.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-10.750	0
Overført resultat.....		224.908	601.254
I ALT		1.934.158	715.654

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	10.750
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	902.815
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	913.565
ANLÆGSAKTIVER.....		0	913.565
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	442.989
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.640	7.091
Andre tilgodehavender.....		151.100	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		331.066	0
Tilgodehavender.....		489.806	450.080
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	1.333.320	682.156
Værdipapirer.....		1.333.320	682.156
Likvide beholdninger.....		1.607.671	280.482
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.430.797	1.412.718
AKTIVER.....		3.430.797	2.326.283

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.811.433	1.597.275
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	114.400
EGENKAPITAL.....		2.461.433	1.761.675
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	20.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.554
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		82.343	93.097
Selskabsskat.....		0	118.180
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		4.024	0
Anden gæld.....		870.997	320.642
Kortfristede gældsforpligtelser.....		969.364	564.608
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		969.364	564.608
PASSIVER.....		3.430.797	2.326.283
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	0	1.597.275	114.400	1.761.675
Forslag til resultatdisponering.....		-10.750	224.908	1.720.000	1.934.158
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-114.400	-114.400
Ekstraordinært udbytte.....				-1.120.000	-1.120.000
Overførsler					
Udligning negativ saldo.....		10.750	-10.750		0
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	0	1.811.433	600.000	2.461.433

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	301	118	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	27.506	54.515	
	27.807	54.633	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	551.560	206.932	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-1.725	
	551.560	205.207	
Finansielle anlægsaktiver			3
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....	40.000	902.815	
Tilgang.....	0	22.536	
Afgang.....	0	-925.351	
Kostpris 31. december 2022.....	40.000	0	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-29.250	0	
Årets resultat	-10.750	0	
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-40.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	0	
Andre værdipapirer og kapitalandele			4
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Noterede aktier		
Dagsværdi 31. december 2022.....		1.333.320	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-402.812	

NOTER

Note

Eventualposter mv.**5****Eventualforpligtelser**

Andre eventualforpligtelser omfatter afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet DrinksDeluxe ApS.

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 0 tkr. pr. balancedagen.

2022**2021****Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for 2022 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.

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

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets 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 moderselskabets 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

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.