

DANSKTYSK EJENDOMSRÅDGIVNING APS

SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2022

Jan Søren Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	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
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Søren Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Roms Hule 4, 1. sal
	7100 Vejle
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 6. juli 2022

Direktion:

Jan Søren Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 6. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

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 2021 alene været beskæftiget med konsulentassistance til interessenter med interesser i tyske ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året har i lighed med 2020 været stærkt negativt præget af Covid-19, hvilket har medført særdeles vanskelige arbejdsvilkår i Tyskland.

Hovedaktiviteterne har i 2021 i lighed med tidligere år relateret sig til at assistere danske kunder, herunder danske pengeinstitutter med følgende hovedområder:

- Vurdere ejendomme i Tyskland
- Byggeansøgninger og projektstyring
- Optimeringsopgaver
- Forhandling af lejekontrakter
- Håndtering af tyske finansieringsforhold, herunder af nødlidende engagementer
- Håndtering af tyske lejere i vanskeligheder på grund af pandemien
- Bistand til retssager i Tyskland vedrørende lejeforhold
- Salg af ejendomme

På trods af de vanskelige markedsforhold er det lykkedes at realisere en stigning i størrelsesordenen 50% i såvel omsætning som driftsresultat sammenlignet med året før. Den sidste år udmeldte målsætning om at kunne opnå en fremgang på 20 - 40% er således til fulde opfyldt.

Resultatet før skat udgør kr. 918.697 og efter skat kr. 713.490, hvilket med baggrund i markedsforholdene af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		948.446	642.342
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-16.850	-12.400
Andre finansielle indtægter.....	1	54.633	31.915
Andre finansielle omkostninger.....		-65.368	-13.606
RESULTAT FØR SKAT		920.861	648.251
Skat af årets resultat.....	2	-205.207	-147.149
ÅRETS RESULTAT		715.654	501.102
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
Overført resultat.....		601.254	388.102
I ALT		715.654	501.102

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.750	27.600
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		902.815	1.322.784
Finansielle anlægsaktiver.....	3	913.565	1.350.384
ANLÆGSAKTIVER.....		913.565	1.350.384
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		442.989	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.091	0
Andre tilgodehavender.....		0	74.622
Tilgodehavender.....		450.080	74.622
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	682.156	0
Værdipapirer.....		682.156	0
Likvide beholdninger.....		280.482	48.424
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.412.718	123.046
AKTIVER.....		2.326.283	1.473.430
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.597.275	996.022
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
EGENKAPITAL.....		1.761.675	1.159.022
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		20.135	20.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.554	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		93.097	83.982
Selskabsskat.....		118.180	144.122
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	3.027
Anden gæld.....		320.642	51.142
Kortfristede gældsforpligtelser.....		564.608	314.408
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		564.608	314.408
PASSIVER.....		2.326.283	1.473.430
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	996.021	113.000	1.159.021
Forslag til resultatdisponering.....		601.254	114.400	715.654
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-113.000	-113.000
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	1.597.275	114.400	1.761.675

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	118	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	54.515	31.915	
	54.633	31.915	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	206.932	147.149	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.725	0	
	205.207	147.149	
Finansielle anlægsaktiver			3
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....	40.000	1.247.784	
Tilgang.....	0	75.000	
Afgang.....	0	-419.969	
Kostpris 31. december 2021.....	40.000	902.815	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-12.400	0	
Årets resultat	-16.850	0	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	-29.250	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	10.750	902.815	
Andre værdipapirer og kapitalandele			4
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Noterede aktier	
Dagsværdi 31. december 2021.....		633.397	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-61.526	
Eventualposter mv.			5
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 113 tkr. pr. balancedagen.			

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for 2021 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 måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i 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.

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.