

DANSKTYSK EJENDOMSRÅDGIVNING APS

SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2021

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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	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	Hjemsted:	Aarhus	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Revision	Jan Søren Poulsen		
Revision	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. juli 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 2. juli 2021

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 2020 alene været beskæftiget med konsulentassistance til interessenter med interesser i tyske ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 var selskabets første fulde regnskabsår.

Året har været stærkt præget af Covid-19, som har medført til tider meget vanskelige arbejdsvilkår i Tyskland, hvor selskabets aktiviteter i 2020 har været koncentreret.

Hovedaktiviteterne har i 2020 relateret sig til følgende områder:

- For klienter at forestå salget af ejendomme i Tyskland
- Forhandling af lejekontrakter inden for bl.a. supermarkedskæder og hotel
- Tyske finansieringsforhold, herunder forhandling af nødlidende engagementer
- Bistand til ejere til håndtering af situationer, hvor tyske lejere har været i vanskeligheder på grund af udbruddet af pandemien
- Bistand til retssag i Tyskland vedrørende lejeforhold

Den delvise nedlukning af det tyske samfund i flere perioder i 2020 og de indførte rejserestriktioner har påvirket aktivitetsniveauet negativt og gjort opgaveløsningen ganske udfordrende for en række opgaver. Det er eksempelvis vanskeligt at fremvise en ejendom til salg via Teams.

På baggrund af de vanskelige rammebetingelser anser ledelsen årets resultat før skat på 648.251 kr. og efter skat 501.102 kr. for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2020 opstartet et datterselskab, som beskæftiger sig med import af specialprodukter fra Tyskland inden for drikkevarer. Timingen har været uheldig i relation til Covid-19, som har lukket det påtænkte marked helt ned, og selskabet er i konsekvens heraf lagt i dvale, således at den økonomiske påvirkning har kunnet begrænses til et meget overskueligt beløb.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Covid-19 har også i 2021 en væsentlig negativ indvirkning på aktivitetsniveau og arbejdsbetingelser, men selskabets ledelse forventer på trods heraf at kunne realisere en betydelig fremgang i såvel topline som bundlinje. Målsætningen er en fremgang i niveau 20 - 40%.

For datterselskabet har 2021 indtil videre ikke budt på mulighed for at genoptage aktiviteterne, og strategien for selskabet vil blive genovervejet, når Covid-19 situationen er lettet.

Selskabet er selvfinansierende og har ikke påtaget sig andre risici end normale driftsrisici.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der af årets resultat udbetales et udbytte på 113.000 kr., og at det resterende overskud anvendes til konsolidering.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		642.342	780.739
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-12.400	0
Andre finansielle indtægter.....		31.915	0
Andre finansielle omkostninger.....		-13.606	-867
RESULTAT FØR SKAT		648.251	779.872
Skat af årets resultat.....	1	-147.149	-171.952
ÅRETS RESULTAT		501.102	607.920
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	0
Overført resultat.....		388.102	607.920
I ALT		501.102	607.920

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		27.600	0
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.322.784	0
Finansielle anlægsaktiver.....	2	1.350.384	0
ANLÆGSAKTIVER.....		1.350.384	0
Andre tilgodehavender.....		74.622	1.134
Tilgodehavender.....		74.622	1.134
Likvide beholdninger.....		48.424	925.356
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		123.046	926.490
AKTIVER.....		1.473.430	926.490

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		996.022	607.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	0
EGENKAPITAL.....		1.159.022	657.920
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		20.135	20.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	16.195
Selskabsskat.....		144.122	171.952
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		3.027	0
Anden gæld.....		135.124	60.288
Kortfristede gældsforpligtelser.....		314.408	268.570
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		314.408	268.570
PASSIVER.....		1.473.430	926.490
Eventualposter mv.	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	607.920	0	657.920
Forslag til resultatdisponering.....		388.102	113.000	501.102
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	996.022	113.000	1.159.022

NOTER

			Note
	2020 kr.	2019 kr.	
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	147.149	171.952	
	147.149	171.952	
 Finansielle anlægsaktiver			2
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Tilgang.....	40.000	1.397.784	
Afgang.....	0	-75.000	
Kostpris 31. december 2020.....	40.000	1.322.784	
Årets resultat	-12.400	0	
Værdireguleringer 31. december 2020.....	-12.400	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	27.600	1.322.784	
 Eventualposter mv.			3
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 144 tkr. pr. balancedagen.			
	2020	2019	
Medarbejderforhold			4
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for 2020 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.

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.

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.