



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DANSKTYSK EJENDOMSRÅDGIVNING APS**

**SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juli 2024

---

Jan Søren Poulsen

**CVR-NR. 40 48 65 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6-7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jan Søren Poulsen
<b>Revisor</b>	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 1. juli 2024

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 2023 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 1. juli 2024

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 2023 alene været beskæftiget med konsulentassistance til interessenter med interesser i tyske ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsmarkedet i Tyskland har i 2023 været under stigende pres som følge af, at en del aktører har været hårdt ramt af det aktuelle renteniveau og en betydelig opstramning af lånevilkårene hos bankerne.

Hovedaktiviteterne har i 2023 i lighed med tidligere år relateret sig til at assistere danske kunder med optimering og salg af tyske erhvervsjendomme samt håndtering af problemsager.

Med nogle vellykkede afslutninger på flere opgaver har det været muligt at realisere en stigning i driftsresultatet fra kr. 2.785.718 i 2022 til kr. 3.481.453 i 2023, svarende til 24,98%

Den udmeldte målsætning om at kunne opnå en fremgang på 10 - 20% er således til fulde opfyldt.

I sommeren 2023 blev aktiviteterne i selskabets datterselskab omlagt og væsentligt forøget. I denne proces er navnet på datterselskabet tilpasset dets nye aktiviteter, og selskabet hedder nu Life Science Invest Fund 1 ApS (LSIF).

LSIF er kommet særdeles godt fra start og bidrager på trods af under 6 måneders reel aktivitet pr. 31.12.2023 allerede markant positivt til koncernens resultat.

For en nærmere information om LSIF henvises til regnskabet for LSIF og til selskabets hjemmeside [www.lsif.dk](http://www.lsif.dk). Selskabets aktiviteter kan tillige følges løbende på LinkedIn.

Med bidrag fra LSIF udgør resultatet før skat kr. 4.085.089 mod kr. 2.485.718 i 2022, svarende til en stigning på 64,34%.

Efter skat blev resultatet kr. 3.375.107 mod kr. 1.934.158 i 2022, svarende til en forbedring på 74,5%.

Også på disse to poster var den forventning, som blev udtrykt i sidste års ledelsesberetning, en fremgang på 10 - 20%, hvilket dermed er markant overgået.

Årsresultatet forrenter selskabets egenkapital primo med over 100%.

Resultaterne anses af ledelsen som meget tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Med nogle vellykkede afslutninger på flere opgaver har det været muligt at realisere en stigning i driftsresultatet fra kr. 2.785.718 i 2022 til kr. 3.481.453 i 2023, svarende til 24,98%.

I sommeren 2023 blev aktiviteterne i selskabets datterselskab omlagt og væsentligt forøget. I denne proces er navnet på datterselskabet tilpasset dets nye aktiviteter, og selskabet hedder nu Life Science Invest Fund 1 ApS (LSIF).

SIF er kommet særdeles godt fra start og bidrager på trods af under 6 måneders reel aktivitet pr. 31.12.2023 allerede markant positivt til koncernens resultat.

Med bidrag fra LSIF udgør resultatet før skat kr. 4.085.089 mod kr. 2.485.718 i 2022, svarende til en stigning på 64,34% .

Efter skat blev resultatet kr. 3.375.107 mod kr. 1.934.158 i 2022, svarende til en forbedring på 74,5%

Den udmeldte målsætning om at kunne opnå en fremgang på 10 - 20% er således til fulde opfyldt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for

## LEDELSESBERETNING

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning (fortsat)**  
selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Ejendomsmarkedet i Tyskland er i første halvdel af 2024 fortsat markant negativt præget af de udfordrende finansieringsforhold. Antallet af konkurser og nødlidende ejendomsejere og developere er stigende, og priserne på ejendommene er generelt markant faldende.

Kombinationen af, at en del opgaver blev afsluttet i 2023 og den omstændighed, at mange sælgere endnu ikke helt har indstillet sig på de noget lavere salgspriser, der kan opnås i det nuværende marked, vil forventeligt medføre en meget markant opbremsning i selskabets aktivitetsniveau i 2024.

Der påregnes et fald i bruttofortjeneste og driftsresultat på op til 70 - 90 %.

For datterselskabet LSIF forventes en fortsat markant fremgang i 2024. Selskabet er på kort tid blevet veletableret i markedet. Da selskabet fortsat er i opstartsfasen, er det forbundet med større usikkerhed end normalt at kvantificere forventningerne.

Samlet for koncernen forventes et resultat efter skat minimum i niveau kr. 3 mio.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.515.904</b>	<b>2.786.113</b>
Personaleomkostninger.....	1	-34.451	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.481.453</b>	<b>2.786.113</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		857.764	-10.750
Andre finansielle indtægter.....	2	108.494	27.807
Andre finansielle omkostninger.....		-362.622	-317.452
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.085.089</b>	<b>2.485.718</b>
Skat af årets resultat.....	3	-709.982	-551.560
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.375.107</b>	<b>1.934.158</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	600.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.120.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		857.764	-10.750
Overført resultat.....		2.017.343	224.908
<b>I ALT</b> .....		<b>3.375.107</b>	<b>1.934.158</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		917.764	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	4	<b>917.764</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>917.764</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.310.246	7.640
Andre tilgodehavender.....		171.889	151.100
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	331.066
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		242.926	0
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>2.725.061</b>	<b>489.806</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	2.260.010	1.333.320
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....		<b>2.260.010</b>	<b>1.333.320</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>500.896</b>	<b>1.607.671</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>5.485.967</b>	<b>3.430.797</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>6.403.731</b>	<b>3.430.797</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		817.764	0
Overført resultat.....		3.868.776	1.811.433
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.236.540</b>	<b>2.461.433</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		250.289	82.343
Selskabsskat.....		861.323	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.024
Anden gæld.....		43.579	870.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.167.191</b>	<b>969.364</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.167.191</b>	<b>969.364</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.403.731</b>	<b>3.430.797</b>
 Eventualposter mv.	 6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	0	1.811.433	600.000	2.461.433
Forslag til resultatdisponering.....		857.764	2.017.343	500.000	3.375.107
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-600.000	-600.000
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-40.000	40.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>817.764</b>	<b>3.868.776</b>	<b>500.000</b>	<b>5.236.540</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	24.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	947	0	
Andre personaleomkostninger.....	9.504	0	
	<b>34.451</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	57.054	301	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	51.440	27.506	
	<b>108.494</b>	<b>27.807</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	709.982	551.560	
	<b>709.982</b>	<b>551.560</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		40.000	
Tilgang.....		60.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>100.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		-40.000	
Årets resultat .....		857.764	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>		<b>817.764</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>917.764</b>	
 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			 <b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Noterede aktier	
Dagsværdi 31. december 2023.....		2.233.385	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-362.622	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****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 895 tkr. pr. balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DanskTysk Ejendomsrådgivning ApS for 2023 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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 nominel 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.