



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PROPERTY ADVICE A/S
MARIANE THOMSENS GADE 2F 10. 3., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2023

Dirigent Heine Jensen

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.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Property Advice A/S Mariane Thomsens Gade 2F 10. 3. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 42 50 40 17 Stiftet: 29. juni 2021 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karina Grosen Boldsen, formand Jens Schjerning Heine Jensen
Direktion	Heine Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Property Advice A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. juli 2023

Direktion:

Heine Jensen

Bestyrelse:

Karina Grosen Boldsen
Formand

Jens Schjerning

Heine Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Property Advice A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property Advice A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Aarhus, den 7. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Property Advice A/S yder kommerciel rådgivning til professionelle ejendomsaktører vedrørende køb, salg og udvikling af erhvervs-, landbrugs- og investeringsejendomme.

Ejendomsformidling af erhvervs-, investerings- og landbrugsejendomme udgør omsætningsmæssigt den største del af aktiviteterne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 er andet regnskabsår for Property Advice A/S og virksomheden har udvidet aktiviteten med en selvstændig landbrugsafdeling, "PA Landbrug" og samtidig investeret betydeligt i nye medarbejdere, udvidet CRM-system og markedsføring. Bestyrelsen er blevet udvidet, så den tæller to eksterne medlemmer, begge med ekspertise indenfor forretningsudvikling.

I 2021 var hovedvægten af omsætning på mellemstore investeringsejendomme og boligprojektejendomme, hvilket gav et godt resultat.

I 2022 udløste krigen i Ukraine støt stigende renter og en markant stramning i ejendomsinvestorers finansieringsmuligheder. Derfor bremsede omsætningen af netop boligejendomme og boligprojekter kraftigt op. Dette sammenholdt udvidelse af organisationen har medført et negativt resultat før skat på ca. 2,9 mio. DKK.

Den ny afdeling "PA Landbrug" gav isoleret set et positivt resultat.

Resultatet er betydeligt dårligere end forventet ved årets start. Det er dog på linje med den reviderede målsætning, som blev lagt medio 2022. Ved udgangen af året var der 18 ansatte på fuld og der forventes i de kommende år vækst i aktivitet og antal ansatte.

Forventninger til fremtiden

De kommende år forventer Property Advice at fortsætte vækststrejsen og dermed fortsat udvikling i aktivitetsniveau og antal ansatte. Målsætningen for 2023 er, at de enkelte afdelinger konsolideres individuelt og samlet leverer et positivt resultat. Det skal ske samtidig med, at der i begge afdelinger investeres i såvel et øget antal rådgivere, som et markant forbedret marketing setup.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		3.858.586	7.228.307
Personaleomkostninger.....	1	-6.330.618	-4.989.730
Af- og nedskrivninger.....		-449.305	-386.218
DRIFTSRESULTAT		-2.921.337	1.852.359
Andre finansielle indtægter.....	2	108.872	74.078
Andre finansielle omkostninger.....	3	-56.838	-20.896
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.869.303	1.905.541
Skat af årets resultat.....	4	602.220	-456.962
ÅRETS RESULTAT		-2.267.083	1.448.579
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.267.083	1.448.579
I ALT.....		-2.267.083	1.448.579

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill.....		942.000	1.256.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	942.000	1.256.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		173.654	105.228
Indretning af lejede lokaler.....		236.703	118.423
Materielle anlægsaktiver.....	6	410.357	223.651
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		166.197	161.217
Finansielle anlægsaktiver.....	7	166.197	161.217
ANLÆGSAKTIVER.....		1.518.554	1.640.868
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.536.370	2.259.718
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.631.149	6.070.861
Udsudte skatteaktiver.....		319.594	0
Andre tilgodehavender.....		15.000	53.000
Periodeafgrænsningsposter.....		184.675	19.475
Tilgodehavender.....		3.686.788	8.403.054
Likvide beholdninger.....		1.794.303	725.524
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.481.091	9.128.578
AKTIVER.....		6.999.645	10.769.446

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		2.785.235	5.052.317
EGENKAPITAL.....		3.185.235	5.452.317
Hensættelse til udskudt skat.....		0	282.626
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	282.626
Feriepengeindefrysning.....		145.301	142.693
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	145.301	142.693
Gæld til pengeinstitutter.....		57.211	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		500.953	167.058
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.537.095	800.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	1.086.270
Selskabsskat.....		0	524.031
Anden gæld.....		1.573.850	2.314.451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.669.109	4.891.810
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.814.410	5.034.503
PASSIVER.....		6.999.645	10.769.446
 Eventualposter mv.	 9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	400.000	5.052.318	5.452.318
Forslag til resultatdisponering.....		-2.267.083	-2.267.083
Egenkapital 31. december 2022.....	400.000	2.785.235	3.185.235

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	11	8	
Løn og gager.....	5.625.688	4.522.658	
Pensioner.....	51.000	111.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	90.309	53.479	
Andre personaleomkostninger.....	563.621	302.593	
	6.330.618	4.989.730	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	108.817	74.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	55	78	
	108.872	74.078	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.406	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.432	20.896	
	56.838	20.896	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	524.031	
Regulering af udskudt skat.....	-602.220	-67.069	
	-602.220	456.962	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.570.000	
Kostpris 31. december 2022.....		1.570.000	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		314.000	
Årets afskrivninger.....		314.000	
Afskrivninger 31. december 2022.....		628.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		942.000	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				6
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022.....		140.474	216.720	
Tilgang.....		119.981	202.030	
Kostpris 31. december 2022.....		260.455	418.750	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		35.246	98.297	
Årets afskrivninger.....		51.555	83.750	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		86.801	182.047	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		173.654	236.703	
 Finansielle anlægsaktiver				 7
			Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....			166.197	
Kostpris 31. december 2022.....			166.197	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			166.197	
 Langfristede gældsforpligtelser				 8
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Feriepengeindefrysning.....	145.301	0	145.301	142.693
	145.301	0	145.301	142.693
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser				 9
Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende kontorlokale og parkeringspladser med en årlig lejeforpligtelse på 616 t.kr.				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for INDIA HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Property Advice A/S 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 salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes vedrørende køb af fremmede ydelser til brug for gennemførelse af salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, administrationsomkostninger, lokaleomkostninger, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.