

Direkte Import Ejendom ApS

Glasvænget 3, 5492 Vissenbjerg

CVR-nr. 42 34 76 47

Årsrapport

29. april 2021 - 31. august 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2023.

Brian Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 29. april 2021 - 31. august 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 29. april 2021 - 31. august 2022 for Direkte Import Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april 2021 - 31. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 1. februar 2023

Direktion

Brian Nielsen
direktør

Flemming Eskerod Kaasgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Direkte Import Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Direkte Import Ejendom ApS for regnskabsåret 29. april 2021 - 31. august 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april 2021 - 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi skal henvise til note 1, hvori ledelsen beskriver usikkerheden om fortsat drift i søsterselskabet Direkte Import ApS, hvor der ikke fuldt ud er bevilliget de nødvendige kreditter. Direkte Import ApS er selskabets væsentligste lejer af udlejningsejendommen. Ledelsen i Direkte Import ApS vurderer, at de bevilgede kreditfaciliteter i pengeinstitutterne, de forventede løbende forlængelser af kreditfaciliteterne i det primære pengeinstitut samt de aftalte kreditter fra leverandører og samarbejdspartnerne er tilstrækkelige, men der er usikkerhed herom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Holstebro, den 1. februar 2023

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Direkte Import Ejendom ApS Glasvænget 3 5492 Vissenbjerg
	CVR-nr.: 42 34 76 47
	Stiftet: 29. april 2021
	Hjemsted: Assens
	Regnskabsår: 29. april 2021 - 31. august 2022 1. regnskabsår
Direktion	Brian Nielsen, direktør Flemming Eskerod Kaasgaard, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 714 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 17.666 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 754 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 4,3 % af de samlede aktiver på 17.666 t.kr.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskab Direkte Import ApS, der samtidig er væsentligste lejer af selskabets udlejningsejendom.

I Direkte Import ApS er der ikke fuldt ud bevilget den nødvendige likviditet for regnskabsåret 2022/23 i henhold til de i oktober 2022 udarbejdede budgetter og den efterfølgende udvikling. Ledelsen i Direkte Import ApS vurderer, at de bevilgede kreditfaciliteter i pengeinstitutterne, de forventede løbende forlængelser af kreditfaciliteterne i det primære pengeinstitut samt de aftalte kreditter fra leverandører og samarbejdspartnerne er tilstrækkelige, men der er usikkerhed herom. Selskabet har endvidere stillet sikkerhed og kautioneret for Direkte Import ApS' bankgæld.

Om nødvendigt vil det, der er udlejet til Direkte Import ApS forsøgt udlejet til anden siden.

Som følge af ovenstående er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	29/4 2021 - 31/8 2022
Bruttofortjeneste	1.921.558
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-444.193
Resultat før finansielle poster	1.477.365
Finansielle omkostninger	-560.435
Resultat før skat	916.930
Skat af årets resultat	-203.243
Årets resultat	713.687
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	713.687
Disponeret i alt	713.687

Balance

Aktiver	31/8 2022
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
3 Udlejningsejendom	17.546.587
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.546.587</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.546.587</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.236
Periodeafgrænsningsposter	100.049
Tilgodehavender i alt	<u>107.285</u>
Likvide beholdninger	<u>11.821</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>119.106</u>
Aktiver i alt	<u>17.665.693</u>

Balance

Passiver	31/8 2022
Note	<u>31/8 2022</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	713.687
Egenkapital i alt	<u>753.687</u>
 Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	67.547
Hensatte forpligtelser i alt	<u>67.547</u>
 Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitut	9.264.507
Gæld til pengeinstitut	3.258.526
Deposita	726.667
Anden gæld	1.940.883
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.190.583</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.170
Selskabsskat	135.696
Anden gæld	78.343
Periodeafgrænsningsposter	51.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.653.876</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.844.459</u>
 Passiver i alt	<u>17.665.693</u>
 1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 29. april 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	713.687	713.687
	40.000	713.687	753.687

Noter

1. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskab Direkte Import ApS, der samtidig er væsentligste lejer af selskabets udlejningsejendom.

I Direkte Import ApS er der ikke fuldt ud bevilget den nødvendige likviditet for regnskabsåret 2022/23 i henhold til de i oktober 2022 udarbejdede budgetter og den efterfølgende udvikling. Ledelsen i Direkte Import ApS vurderer, at de bevilgede kreditfaciliteter i pengeinstitutterne, de forventede løbende forlængelser af kreditfaciliteterne i det primære pengeinstitut samt de aftalte kreditter fra leverandører og samarbejdspartnerne er tilstrækkelige, men der er usikkerhed herom. Selskabet har endvidere stillet sikkerhed og kautioneret for Direkte Import ApS' bankgæld.

Om nødvendigt vil det, der er udlejet til Direkte Import ApS forsøgt udlejet til anden siden.

Som følge af ovenstående er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	29/4 2021
	- 31/8 2022
	<hr/>
2. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<hr/> 2
	<hr/>
	31/8 2022
	<hr/>
3. Udlejningsejendom	
Tilgang i årets løb	<hr/> 17.990.780
Kostpris 31. august	<hr/> 17.990.780
Årets afskrivninger	<hr/> -444.193
Afskrivninger 31. august	<hr/> -444.193
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<hr/> 17.546.587

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/8 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/8 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	9.805.507	541.000	9.264.507	7.221.000
Gæld til pengeinstitut	3.595.526	337.000	3.258.526	1.762.000
Deposita	726.667	0	726.667	0
Anden gæld	2.429.883	489.000	1.940.883	0
	16.557.583	1.367.000	15.190.583	8.983.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.806 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør 17.547 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 4.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 4.000 t.kr. til sikkerhed for Direkte Import ApS' bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående udlejningsejendom. Direkte Import ApS' bankgæld udgør pr. 31. august 2022 i alt 8.073 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Direkte Import ApS' gæld til pengeinstitut. Direkte Import ApS' bankgæld udgør pr. 31 august 2022 i alt 5.764 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Direkte Import Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, forsikringer og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	30 år	6.502 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.