



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DI GENNARO INVEST APS**  
**MESTER ERIKS VEJ 42, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2024

---

Luca di Gennaro

## 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
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	di Gennaro Invest ApS Mester Eriks Vej 42 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 41 02 01 48 Stiftet: 18. december 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ane Kold di Gennaro Luca di Gennaro
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for di Gennaro Invest ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ane Kold di Gennaro

\_\_\_\_\_  
Luca di Gennaro

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i di Gennaro Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for di Gennaro Invest 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.

Aalborg, den 12. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for mindre 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>112.171</b>	<b>198.795</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-475.000	-25.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-362.829</b>	<b>173.795</b>
Andre finansielle indtægter.....		17	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-78.954	-59.480
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-441.766</b>	<b>114.315</b>
Skat af årets resultat.....	1	77.578	-25.199
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-364.188</b>	<b>89.116</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-364.188	89.116
<b>I ALT</b> .....		<b>-364.188</b>	<b>89.116</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.475.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		200.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.200.000</b>	<b>3.475.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.445	0
Andre tilgodehavender.....		13.750	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.000	4.480
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>34.195</b>	<b>4.480</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>54.094</b>	<b>290.079</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>88.289</b>	<b>294.559</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.288.289</b>	<b>3.769.559</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		319.041	683.229
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>359.041</b>	<b>723.229</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		88.304	165.882
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>88.304</b>	<b>165.882</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.377.131	1.465.752
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.377.131</b>	<b>1.465.752</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		88.000	86.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	16.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.225.563	1.178.426
Anden gæld.....		0	20
Deposita.....		134.250	134.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.463.813</b>	<b>1.414.696</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.840.944</b>	<b>2.880.448</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.288.289</b>	<b>3.769.559</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	683.229	723.229
Forslag til resultatdisponering.....		-364.188	-364.188
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>319.041</b>	<b>359.041</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	3.520	
Regulering af udskudt skat.....	-77.578	21.679	
	<b>-77.578</b>	<b>25.199</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		3.091.495	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.091.495</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		383.505	
Årets værdireguleringer.....		-475.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-91.495</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Retailejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		3.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-475.000	
<i>Dagsværdi for investeringsejendom</i>			
Investeringsejendommen består af to erhvervslejemål i Aalborg. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets lejligheder er vurderet til 208 tkr.			
Ved værdiansættelsen er der anvendt et individuelt afkast i på 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Andre værdipapirer og kapitalandele	
Tilgang.....		200.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>200.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>200.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.465.131	88.000	1.121.000	1.551.752	
	<b>1.465.131</b>	<b>88.000</b>	<b>1.121.000</b>	<b>1.551.752</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.485 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.000 tkr.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	
Selskabet ledes af 2 ulønnede direktører.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for di Gennaro Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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 nominel værdi.