



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**  
**18. DECEMBER 2019 - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2021

---

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 18. december 2019 - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	di Gennaro Invest ApS Mester Eriks Vej 42 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 41 02 01 48 Stiftet: 18. december 2019 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 18. december 2019 - 31. december 2020
<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 18. december 2019 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. december 2019 - 31. december 2020.

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 19. maj 2021

Direktion:

---

Ane Kold di Gennaro

---

Luca di Gennaro

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

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

Vi har opstillet årsregnskabet for di Gennaro Invest ApS for regnskabsåret 18. december 2019 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
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 tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 18. DECEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>263.771</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		208.505
Andre finansielle omkostninger.....		-65.011
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>407.265</b>
Skat af årets resultat.....	2	-90.622
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>316.643</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		316.643
<b>I ALT</b> .....		<b>316.643</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		3.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		450
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>450</b>
Likvide beholdninger.....		227.756
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>228.206</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.528.206</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		316.643
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>356.643</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		73.308
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>73.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.636.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.636.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		86.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000
Selskabsskat.....		17.314
Anden gæld.....		1.207.350
Deposita.....		134.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.461.314</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.098.255</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.528.206</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 18. december 2019.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		316.643	316.643
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>40.000</b>	<b>316.643</b>	<b>356.643</b>

## NOTER

		Note		
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1			
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.314			
Regulering af udskudt skat.....	73.308			
	<b>90.622</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Investeringseje domme			
Tilgang.....	3.091.495			
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>3.091.495</b>			
Årets værdireguleringer.....	208.505			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>208.505</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>3.300.000</b>			
Dagsværdi for investeringsejendom				
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 213 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et individuelt afkast i på 6,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>		
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år		
		Restgæld efter 5 år		
		17/12 2019 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.723.341	86.400	1.291.341	0
	<b>1.723.341</b>	<b>86.400</b>	<b>1.291.341</b>	<b>0</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.723 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.300 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for di Gennaro Invest ApS for 2019/20 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

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

### 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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## 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.

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.