



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2023

Luca di Gennaro

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Ane Kold di Gennaro Luca di Gennaro
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juni 2023

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 1. januar - 31. december 2022 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 8. juni 2023

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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		198.795	217.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-25.000	200.000
DRIFTSRESULTAT		173.795	417.705
Andre finansielle omkostninger.....		-59.480	-62.146
RESULTAT FØR SKAT		114.315	355.559
Skat af årets resultat.....	1	-25.199	-78.089
ÅRETS RESULTAT		89.116	277.470
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		89.116	277.470
I ALT		89.116	277.470

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		3.475.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.475.000	3.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.475.000	3.500.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.480	9.806
Tilgodehavender.....		4.480	9.806
Likvide beholdninger.....		290.079	236.661
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		294.559	246.467
AKTIVER.....		3.769.559	3.746.467
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		683.229	594.113
EGENKAPITAL.....		723.229	634.113
Hensættelse til udskudt skat.....		165.882	144.203
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		165.882	144.203
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.465.752	1.550.820
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.465.752	1.550.820
Gæld til realkreditinstitutter.....		86.000	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	16.005
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.178.426	1.180.076
Anden gæld.....		20	0
Deposita.....		134.250	134.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.414.696	1.417.331
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.880.448	2.968.151
PASSIVER.....		3.769.559	3.746.467
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	594.113	634.113
Forslag til resultatdisponering.....		89.116	89.116
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	683.229	723.229

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.520	7.194	
Regulering af udskudt skat.....	21.679	70.895	
	25.199	78.089	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		3.091.495	
Kostpris 31. december 2022.....		3.091.495	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		408.505	
Årets værdireguleringer.....		-25.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		383.505	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		3.475.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Retailjendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		3.475.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-25.000	
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 208 tkr.			
Ved værdiansættelsen er der anvendt et individuelt afkast i på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
 Langfristede gældsforpligtelser			3
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.551.752	86.000	1.121.000
	1.551.752	86.000	1.637.820

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.572 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.475 tkr.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for di Gennaro Invest ApS for 2022 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

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.

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.