



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 14. juni 2022

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 2021 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 14. juni 2022

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 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		217.705	263.771
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	208.505
DRIFTSRESULTAT		417.705	472.276
Andre finansielle omkostninger.....		-62.146	-65.011
RESULTAT FØR SKAT		355.559	407.265
Skat af årets resultat.....	2	-78.089	-90.622
ÅRETS RESULTAT		277.470	316.643
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		277.470	316.643
I ALT		277.470	316.643

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		3.500.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.500.000	3.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.500.000	3.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	450
Tilgodehavende selskabsskat.....		9.806	0
Tilgodehavender.....		9.806	450
Likvide beholdninger.....		236.661	227.756
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		246.467	228.206
AKTIVER.....		3.746.467	3.528.206
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		594.113	316.643
EGENKAPITAL.....		634.113	356.643
Hensættelse til udskudt skat.....		144.203	73.308
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		144.203	73.308
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.550.820	1.636.941
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.550.820	1.636.941
Gæld til realkreditinstitutter.....		87.000	86.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.005	16.000
Selskabsskat.....		0	17.314
Anden gæld.....		1.180.076	1.207.350
Deposita.....		134.250	134.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.417.331	1.461.314
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.968.151	3.098.255
PASSIVER.....		3.746.467	3.528.206
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	316.643	356.643
Forslag til resultatdisponering.....		277.470	277.470
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	594.113	634.113

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.194	17.314	2	
Regulering af udskudt skat.....	70.895	73.308		
	78.089	90.622		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. januar 2021.....		3.091.495		
Kostpris 31. december 2021.....		3.091.495		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		208.505		
Årets værdireguleringer.....		200.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		408.505		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		3.500.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Retail ejendom		
Dagsværdi 31. december 2021.....		3.500.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		200.000		
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 218 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et individuelt afkast i på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.637.820	87.000	1.202.820	1.723.341
	1.637.820	87.000	1.202.820	1.723.341

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.660 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.500 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for di Gennaro Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er var første regnskabsår med en periode på 12,5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.