

*Valentino Property ApS  
Vesterbrogade 60, 2,  
1620 København V*

*CVR-nr: 41 60 96 21*

*ÅRSRAPPORT  
24. august 2020 - 31. december 2021*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Virksomhedsoplysninger**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 24. august 2020 - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 24. august 2020 - 31. december 2021 for Valentino Property ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 24. august 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den     /     2022

### **Direktion**

Kim Novaa

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Valentino Property ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Valentino Property ApS for perioden 24. august 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Skibby den  
Nordskov Revision ApS

---

Lone Nordskov  
Reg. Revisor  
CVR NR 30 34 81 84

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Valentino Property ApS Vesterbrogade 60, 2, 1620 København V
	E-mail: kim@intio.dk
	CVR-nr.: 41 60 96 21
	Stiftet: 24. august 2020
	Kommune: Uspecificeret
	Regnskabsår: 24. august - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Novaa
<b>Revisor</b>	Nordskov Revision ApS v/Lone Nordskov Hovedgaden 41 4050 Skibby
<b>Ejerforhold</b>	KN Holding 1805 ApS, Vesterbrogade 60, 2, 1620 København V

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har år bestået af udlejning af ejendomme

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Fravalg af revision**

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Valentino Property ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### **Bruttfortjeneste**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område,

## Anvendt regnskabspraksis

hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **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 indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



RESULTATOPGØRELSE  
24. AUGUST 2020 - 31. DECEMBER 2021

	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>281.393</b>
	<hr/>
Andre finansielle omkostninger .....	-2.417
	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>278.976</b>
1 Skat af årets resultat .....	-61.375
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>217.601</b>
	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	217.601
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>217.601</b>
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021
Grunde og bygninger.....	5.375.426
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.375.426</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.375.426</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	28.867
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	40.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>68.867</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>166.045</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>234.912</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>5.610.338</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat .....	217.601
	<b>257.601</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	40.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000
2 Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.240.862
Selskabsskat .....	61.375
	<b>5.352.737</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.352.737</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.352.737</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.610.338</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	
4 Ejerforhold	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat .....	217.601
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>257.601</b>

## NOTER

	2020/21
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets resultat.....	61.375
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>61.375</u></b>
	2021
<b>2 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder .....	2.337.468
Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder .....	2.702.236
Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder .....	201.158
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b><u>5.240.862</u></b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>	
<b>4 Ejerforhold</b>	
KN Holding 1805 ApS	