

K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker


CVR-nr. 28 15 10 71

Årsrapport

2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/5 2015.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

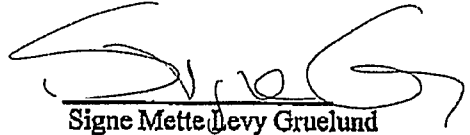
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

Bestyrelse


Mikkel Kragh Kjeldsen
Adm. direktør
Lange-Müllers Allé 30
2960 Rungsted Kyst
mk@bark-man.dk


Signe Mette Levy Gruelund

Flemming Hansen

Mette Grønberg Rasmussen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

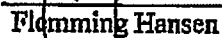
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

Bestyrelse


Mikkel Kragh Kjeldsen


Signe Mette Levy Gruehund


Flemming Hansen


Mette Grønberg Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets og datterselskabets finansiering hos Nordea udløber ultimo 2016. Det er ledelsens vurdering, at selskabet igen vil kunne etablere en korttids finansiering til at fortsætte driften i kombination med indbetalinger fra investorerne. Selskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

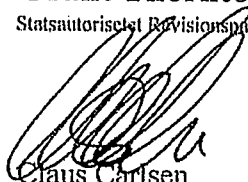
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. maj 2016.

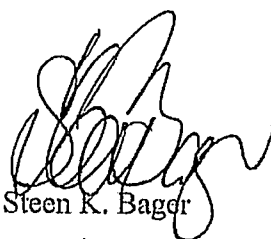
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 28 15 10 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Stor-Helsinki Interiørbutikker
Bestyrelse	Mikkel Kragh Kjeldsen Signe Mette Levy Gruelund Flemming Hansen Mette Grønberg Rasmussen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et underskud på kr. -1.626.653, er utilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -21.318.368, og anses ligeledes som utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -52.603.777.

Tomgangen i den ene af ejendommene er fortsat for høj og der er indgået samarbejdsaftale med en finsk udlejningsekspert, der aktivt søger at udleje tomme lejemål.

Nordea har, som følge af den dårlige drift af datter- og moderselskabet, etableret rent sweep og modtager således alle lejeindbetalinger. Selskabet har en korttidsfinansiering som udløber ultimo 2016. Det er ledelsens vurdering, at der kan etableres en fortsat korttids finansiering til at sikre den fortsatte drift i kombination med indbetalinger fra investorerne. Moder- og datterselskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten på baggrund af en ekstern vurderingsrapport. Værdien fastsættes på baggrund af en afkastkrav på 7,75% er dagsværdien for ejendomme EUR 2,9 mio. svarende til DKK 21,6 mio. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -0,7 mio. kr. og ca. 0,7 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014
		i tkr.
Lejeindtægter.....	2.598.608	2.766
(2) Driftsomkostninger.....	1.275.138	896
BRUTTORESULTAT.....	1.323.470	1.870
(3) Administrationsomkostninger.....	643.927	692
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	679.543	1.178
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.306.196	1.807
DRIFTSRESULTAT.....	-1.626.653	-629
(5) Værdiregulering.....	-19.691.715	-2.959
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-21.318.368	-3.588
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-21.318.368	-3.588
	-21.318.368	-3.588

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6) Investeringsejendomme.....	21.641.250	40.940
	<u>21.641.250</u>	<u>40.940</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		
	21.641.250	40.940
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende leje	151.135	201
Tilgodehavende investorindskud	112.188	302
Andre tilgodehavender.....	258.192	144
	<u>521.515</u>	<u>647</u>
Tilgodehavender i alt.....	521.515	647
Likvide beholdninger.....	666.158	247
	<u>666.158</u>	<u>247</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.187.673	894
AKTIVER I ALT.....	22.828.923	41.834
	<u><u>22.828.923</u></u>	<u><u>41.834</u></u>

P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af selskabskapital.....	15.216.035	14.691
(8) Overført resultat.....	-67.819.812	-46.502
EGENKAPITAL I ALT.....	-52.603.777	-31.811
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
(9) Hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder	3.484.649	2.251
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT.....	3.484.649	2.251
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Mellemregning med Komplementarselskabet.....	117.483	115
Deposita	58.127	0
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	175.610	115
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(11) Gæld til realkreditinstitutter	71.055.440	70.937
Leverandørgæld.....	391.086	144
(12) Anden gæld.....	115.915	113
Periodeafgrænsningsposter	210.000	85
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..	71.772.441	71.279
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 71.948.051	 71.394
 PASSIVER I ALT.....	 22.828.923	 41.834
 (13) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
 (14) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 GOING CONCERN

Nordea har, som følge af den dårlige drift af datter- og moderselskabet, etableret rent sweep og modtager således alle lejeindbetalinger. Selskabet har en korttidsfinansiering som udløber ultimo 2016. Det er ledelsens vurdering, at der kan etableres en fortsat korttids finansiering til at sikre den fortsatte drift i kombination med indbetalinger fra investorerne. Moder- og datterselskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

		2014
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		i tkr.
Løbende drift og forbrug	563.015	522
Ejendomsskatter.....	79.786	74
Forsikringspræmie	62.088	57
Reparation og vedligeholdelse	560.755	243
Markedsføringsomkostninger.....	8.358	0
Diverse omkostninger.....	1.136	0
	1.275.138	896

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabs- og ejendomsadministration.....	476.503	450
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	44.047	53
Regnskabsmæssig assistance, Finland	14.552	0
Advokat.....	20.467	72
Konsulenthonorar.....	85.150	0
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	0	15
Udlejningsomkostninger	0	99
Diverse omkostninger	3.208	3
	643.927	692

4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Renter, Nordea incl. swaprente	2.375.414	2.622
Renter, komplementarselskab	4.557	17
Diverse renter	9.009	23
Bankgebyrer.....	294	4
Låneomkostninger	0	37
Ej fradragberettigede renter	1.449	0
	2.390.723	2.703

	2014	
	i tkr.	
Finansieringsindtægter:		
Renter, K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2	0	757
Renteindtægter, investorer	55.297	0
Kursregulering, valuta.....	29.230	139
	<u>84.527</u>	<u>896</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.306.196</u>	<u>1.807</u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-19.298.550	-1.385
Finansielle aktiver, værdiregulering i året.....	-213.205	-1.733
Finansiering, værdiregulering i året.....	-179.960	159
	<u>-19.691.715</u>	<u>-2.959</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	6.548.144	48.657.227
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>6.548.144</u>	<u>48.657.227</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs EUR 743,07).....	6.548.144	48.657.227
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-1.048.144	-7.717.427
Værdireguleringer i året	-2.600.000	-19.298.550
	<u>-3.648.144</u>	<u>-27.015.977</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-3.648.144	-27.015.977
	<u>2.900.000</u>	<u>21.641.250</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>7,75%</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 146.910.....	14.691.035
Årets investorindbetaling.....	525.000
	<u>15.216.035</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 247.000.....	24.700.000
	<u>24.700.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-526.038</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-46.501.444
Årets overførsel.....	-21.318.368
	<u>-67.819.812</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>-67.819.812</u>

9 HENSÆTTELSE VEDRØRENDE TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

Saldo 1. januar 2015.....	-2.251.440
Årets resultat	-213.205
Reguleringer vedrørende tilknyttede virksomheder.....	-1.020.004
	<u>-3.484.649</u>
Saldo 31. december 2015	<u>-3.484.649</u>
Specifikation af saldo:	
Egenkapital i K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2.....	-21.650.928
Mellemregninger med koncernselskaberne.....	18.166.279
	<u>-3.484.649</u>
Hensættelse pr. 31. december 2015.....	<u>-3.484.649</u>

Datterselskab (100% ejerandel)

K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder tDKK 0 indenfor 1 år og tDKK 176 efter 5 år.

**11 GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER**

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Nordea	5.361.316	746,25	40.008.821
Nordea	4.160.351	746,25	31.046.619
	<u>9.521.667</u>		<u>71.055.440</u>

12 ANDEN GÆLD

	2015 i tkr.
Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	14.552
Mellemregning EjendomsInvest	63.363
	<u>115.915</u>

13 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne. Der er tillige afgivet krydspant vedrørende dattervirksomhedens ejendomme og gæld til kreditinstitutter. De likvide midler er pantsat til fordel for finansieringskilden.

14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018.