



**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
www.grantthornton.dk

# **K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker**

**Maglebjergvej 6, st, 2800 Kgs. Lyngby**

**CVR-nr. 28 15 10 71**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Melson", positioned above a horizontal line.

Claus Melson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2021

### Bestyrelse



Mathias Mikkel Johansen  
Formand



Chili Fine Signe Gruelund

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler at selskabet forventes afviklet i 2020. Ledelsen har derfor valgt ikke, at aflægge årsregnskabet efter princippet om fortsat drift, hvilket har betydet, at der er foretaget de nødvendige tilpasninger af regnskabet som følge heraf.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2021

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

*Steen K. Bager*

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker Maglebjergvej 6, st 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 28 15 10 71
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mathias Mikkel Johansen, Formand Chili Fine Signe Gruelund
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Stor-Helsinki Interiørbutikker
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -269 t.kr. mod 218 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 58.206 t.kr. mod -38.067 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under omstændighederne.

Selskabet har sidste regnskabsår solgt og afhændet ejendommen, hvorfor selskabet ikke har nogle indtægtsgivende aktiviteter. Der er væsentlig usikkerhed omkring going concern som følge af ovenstående samt en væsentlig underbalance. Der er behov for tilførelse af den fornødne likviditet til afvikling af selskabet i kombinationer med aftaler med selskabets kreditorer omkring afviklingen af gælden. Selskabet har i året fået eftergivet kreditgæld på 34,6 mio. kr. Selskabet forventes afviklet i løbet af 2021.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-268.855</b>	<b>218</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.613.295	0
Andre finansielle indtægter	34.959.702	0
Øvrige finansielle omkostninger	-2.097.909	-29.772
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>58.206.233</b>	<b>-29.554</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-8.513
<b>Årets resultat</b>	<b>58.206.233</b>	<b>-38.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	58.206.233	0
Disponeret fra overført resultat	0	-38.067
<b>Disponeret i alt</b>	<b>58.206.233</b>	<b>-38.067</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	121
Andre tilgodehavender	37.488	97
Periodeafgrænsningsposter	0	149
Tilgodehavender i alt	<u>37.488</u>	<u>367</u>
Likvide beholdninger	<u>37.605</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>75.093</b></u>	<u><b>371</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>75.093</b></u>	<u><b>371</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Kontant andel af stamkapitalen	15.996.194	15.996
	Overført resultat	-50.426.408	-108.633
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-34.430.214</b>	<b>-92.637</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.543	25.632
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.543</b>	<b>25.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til kreditinstitutter	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	56.428
	Gæld til pengeinstitutter	32.208.708	0
	Deposita	0	59
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.563	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	112.927	109
	Anden gæld	2.093.566	10.780
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.486.764	67.376
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.486.764</b>	<b>67.376</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>75.093</b>	<b>371</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	15.996.194	-108.632.641	-92.636.447
Årets overførte overskud eller underskud	0	58.206.233	58.206.233
	<b>15.996.194</b>	<b>-50.426.408</b>	<b>-34.430.214</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har sidste regnskabsår solgt og afhændet ejendommen, hvorfor selskabet ikke har nogle indtægtsgivende aktiviteter. Der er væsentlig usikkerhed omkring going concern som følge af ovenstående samt en væsentlig underbalance. Der er behov for tilførelse af den fornødne likviditet til afvikling af selskabet i kombinationer med aftaler med selskabets kreditorer omkring afviklingen af gælden. Selskabet har i året fået eftergivet kreditgæld på 34,6 mio. kr. Selskabet forventes afviklet i løbet af 2021.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>2. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2020	15.996.194	15.996
	<b>15.996.194</b>	<b>15.996</b>
100 kommanditanparter á DKK 247.000	24.700.000	24.700
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-344.302	-926

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide midler er pantsat til fordel for finansieringskilde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed samt de modifikationer, som afviklingen medfører. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### De væsentligste modifikationer som følge af afviklingen af selskabet

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af afviklingen af selskabet er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer i forbindelse med afviklingen af selskabet er indregnet i resultatopgørelsen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

### Balancen

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpri. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.  
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

## Claus Melson

På vegne af: EjendomsInvest

ID: 26b401c2-2064-d08f-305e-d528cbc16332

Dato: 2021-06-17 12:55 (UTC)



## Chili Fine Signe Gruelund

ID: 8d7c09e3-d0b0-4717-6eee-086f8845b182

Dato: 2021-06-18 12:27 (UTC)



## Mikkel Kragh Kjeldsen (Bestyrelsesformand)

ID: d48f4692-f27f-0d2c-a559-6ef6a67323f9

Dato: 2021-06-18 12:06 (UTC)



## Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

ID: 3d3b2f3d-e829-0b55-0694-dd314b7ab600

Dato: 2021-06-17 13:00 (UTC)

