

K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2

Maglebjergvej 6, st., 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 31 33 20 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2020.

Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 11. juni 2020

Bestyrelse

Mikkel Kragh Kjeldsen
Formand

Chili Fine Signe Gruelund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 11. juni 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2 Maglebjergvej 6, st. 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 31 33 20 44 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikkel Kragh Kjeldsen, Formand Chili Fine Signe Gruelund
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Stor-Helsinki Interiørbutikker
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 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 -580 t.kr. mod 2.208 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -19.385 t.kr. mod -2.701 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har pr. 25. september 2019 solgt og afhændet ejendommen, hvorfor selskabet fremover ikke har nogle indtægtsgivende aktiviteter. Der er væsentlige problemer omkring going concern som følge af ovenstående samt negativ egenkapital. 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 forventes afviklet i løbet af 2020.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttotab	-580.429	2.207.708
Øvrige finansielle omkostninger	-7.314.360	-1.242.714
Ordinært resultat	-7.894.789	964.994
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.489.802	-3.666.450
Årets resultat	-19.384.591	-2.701.456
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-19.384.591	-2.701.456
Disponeret i alt	-19.384.591	-2.701.456

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	0	18.668.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>18.668.250</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>18.668.250</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	18.671
Periodeafgrænsningsposter	12.715	0
Tilgodehavender i alt	<u>12.715</u>	<u>18.671</u>
Likvide beholdninger	<u>43.870</u>	<u>547.601</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>56.585</u>	<u>566.272</u>
Aktiver i alt	<u>56.585</u>	<u>19.234.522</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Kontant andel af stamkapitalen	100	100
4 Overført resultat	-40.866.423	-21.481.832
Egenkapital i alt	-40.866.323	-21.481.732
Gældsforpligtelser		
Deposita	0	227.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	227.227
Kortfristet del af langfristet gæld	18.088.787	25.561.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	112.570
Gæld til tilknyttede virksomhed	15.234.485	14.532.599
Anden gæld	7.599.636	282.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.922.908	40.489.027
Gældsforpligtelser i alt	40.922.908	40.716.254
Passiver i alt	56.585	19.234.522
1 Usikkerhed om going concern		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har pr. 25. september 2019 solgt og afhændet ejendommen, hvorfor selskabet fremover ikke har nogle indtægtsgivende aktiviteter. Der er væsentlige problemer omkring going concern som følge af ovenstående samt negativ egenkapital. 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 forventes afviklet i løbet af 2020.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	42.815.321	42.815.321
Afgang i årets løb	-42.815.321	0
Kostpris 31. december 2019	0	42.815.321
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-24.147.071	-20.480.621
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.666.450
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	24.147.071	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	0	-24.147.071
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	18.668.250
Ejendomsværdi EUR	0	2.500.000
3. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2019	100	100
	100	100
100 kommanditanparter á DKK 247.000	24.700.000	24.700.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-408.663	-214.817

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-21.481.832	-18.780.376
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-19.384.591</u>	<u>-2.701.456</u>
	<u>-40.866.423</u>	<u>-21.481.832</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Likvide midler er pantsat til fordel for finansieringskilde.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker 2 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed samt de modifikationer, som afviklingen medfører.

Sammenligningstallene er ikke sammenlignelige, idet tilpasning ikke har været mulig.

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.

Som følge heraf er målingen af aktiver og passiver ikke sammenlignelig med sidste års måling.

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.

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 mm.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af kyndige indenfor ejendomsbranchen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.