



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S RICHTEBERG, HEILIGENSTADT**  
**C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**  
**15. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. marts 2020

---

Kenneth Johansson

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Richteberg, Heiligenstadt c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 15 21 08 Stiftet: 4. november 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Likvidator</b>	Kenneth Johansson
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Richteberg, Heiligenstadt ApS
<b>Kommanditister</b>	Jens Henrik Riis Andersen Peter Fich Per Anders Bjerregaard Ole Martin Pilgaard Steen Ladewig Hørdum Thomas Jack Riber
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Richteberg, Heiligenstadt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. februar 2020

Likvidator:

---

Kenneth Johansson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Richteberg, Heiligenstadt*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Richteberg, Heiligenstadt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

### 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.

### 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 regnskabsbrugerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Odense, den 25. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Brüsseler Strasse 1, Heilbad Heiligenstadt. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 4.852 tkr. mod 607 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har afhændet sin ejendom pr. 26. september 2019. Fortjenesten ved salget udgør 4.680 tkr., som er indregnet under andre driftsindtægter

Selskabet afvikles solvent pr. 31. december 2019. Den solvente afvikling vurderes ikke at have nogen indflydelse på indregning og måling af selskabets aktiver og passiver.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	5.434.061	1.194.793
Af- og nedskrivninger.....		-232.813	-310.417
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		5.201.248	884.376
Andre finansielle omkostninger.....		-349.412	-277.148
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		4.851.836	607.228
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udlodning i året.....		7.727.991	0
Overført resultat.....		-2.876.155	607.228
<b>I ALT</b> .....		4.851.836	607.228



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		0	12.774.756
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>12.774.756</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>12.774.756</b>
Andre tilgodehavender.....		64.678	6.362
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>64.678</b>	<b>6.362</b>
Likvider.....		436.556	60.112
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>501.234</b>	<b>66.474</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>501.234</b>	<b>12.841.230</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		399.951	2.421.960
Overført overskud.....		0	2.876.155
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>399.951</b>	<b>5.298.115</b>
Ringkjøbing Landbobank, opr. nom. 1.425.000 DKK.....		0	1.000.000
VR-Bank Mitte eG, opr nom. 1.165.000 EUR.....		0	4.988.556
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5.988.556</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0	980.140
Gæld til pengeinstitutter.....		0	324.949
Anden gæld.....		101.283	249.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>101.283</b>	<b>1.554.559</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>101.283</b>	<b>7.543.115</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>501.234</b>	<b>12.841.230</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

						Note
<b>Særlige poster</b>						<b>1</b>
Selskabet har i regnskabsåret afhændet sin ejendom. I denne forbindelse har selskabet realiseret en regnskabsmæssig fortjeneste på 4.680 tkr. før skat.						
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>						<b>2</b>
					Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....				17.055.881		
Afgang.....				-17.055.881		
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>				<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....				4.281.125		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....				-4.513.938		
Årets afskrivninger .....				232.813		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>				<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>				<b>0</b>		
 <b>Egenkapital</b>						<b>3</b>
		Kommanditi:	Overført			
		tindbetalinger	overskud		I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	2.421.960	2.876.155		5.298.115		
Udbetalt i året.....	-2.022.009			-2.022.009		
Forslag til resultatdisponering.....		-2.876.155		-2.876.155		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>399.951</b>		<b>0</b>	<b>399.951</b>		
Selskabskapitalen er nedsat i årets løb med 4.898.164 kr. og andrager pr. 31. december 2019 381.528 kr.						
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.						
Selskabskapitalen er tegnet af 6 kommanditister.						
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Ringkjøbing Landbobank, opr. nom. 1.425.000 DKK.....	0	0	0	1.100.000	100.000	
VR-Bank Mitte eG, opr nom. 1.165.000 EUR.....	0	0	0	5.868.696	880.140	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.968.696</b>	<b>980.140</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>5</b>
Ingen.						

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Ingen.	<b>6</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)	<b>7</b>
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K/S Richteberg, Heiligenstadt for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke 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.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.