

K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV

C/O PER JOHN JENSEN, CHRISTIANSHOLMSVEJ 14, 2930 KLAMPENBORG

**ÅRSRAPPORT
JAHRESBERICHT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018
1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2018**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2019**
*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt
und festgestellt 12. Juni 2019*

Per John Jensen

Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle Übersetzung der dänischen Originalfassung. Im Falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit.

INDHOLDSFORTEGNELSE
INHALTSVERZEICHNIS

	Side Seite
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	3
Erklæringer <i>Erklärungen</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Vermerk des Vorstandes</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers</i>	5-9
Ledelsesberetning <i>Bericht des Vorstandes</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Bericht des Vorstandes</i>	10
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	11
Balance..... <i>Bilanz</i>	12-13
Noter..... <i>Anhänge</i>	14-17
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	18-20

SELSKABSOPLYSNINGER
INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

Selskabet
Gesellschaft

K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV
c/o Per John Jensen
Christiansholmsvej 14
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 24 24 84 96
CVR-Nr.:
Stiftet: 25. august 1990
Gegründet: 25. August 1990
Hjemsted: København
Sitz:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Per John Jensen, formand

Komplementar
Komplementär

TYSK EJENDOMSADMINISTRATION IV ApS

Kommanditister
Tysk

John Nielsen
Glenn Bache Vestergaard
Jens Christian Jensen
Per John Jensen
Finn Kongsmark Flanding
Stig Hjelmager

Revision
Wirtschaftsprüfer

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut
Kreditinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 12
1092 København K

Volksbank Bocholt eG
Meckenemstraße 10
46395 Bocholt, Tyskland

**Oversættelses-
forbehold**
Übersetzungsvorbehalt

Den tyske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.
Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle übersetzung der dänischen Original-fassung. Im falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit .

LEDELSESPÅTEGNING
VERMERK DES VORSTANDES

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV.

Der Aufsichtsrat haben heute den Jahresabschluss für 1. Januar - 31. Dezember 2019 der K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV behandelt und genehmigt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ich vertrete die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2018, vermittelt.

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

Nach meine Auffassung enthält der Bericht des Vorstandes eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresabschluss wird der Hauptversammlung zur Feststellung vorlegt.

København, den 12. juni 2019
Kopenhagen, 12. Juni 2019

Bestyrelse:
Aufsichtsrat

Per John Jensen
Formand
Vorsitzender

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Til ejerne af K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede ejendom. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

An die Gesellschafter der K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV

Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss von K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2018 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018, sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2018 vermittelt.

Grundlage für die Schlussfolgerung

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Hervorhebung von Umständen im Abschluss

Wir weisen darauf hin, Anmerkung: Die Unsicherheit über Ansatz und Bewertung“ im Jahresabschluss und Geschäftsleitung, Abschnitt „Der Unsicherheit über Ansatz und Bewertung“, die die Unsicherheit mit dem einkalkulierten Immobilien. Wir sind mit der Geschäftsleitung einig in der Beschreibung der Unsicherheit und unsere Schlussfolgerung ist nicht, im Bezug dieses Verhältnis, modifiziert.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 fejl-information, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen - sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern - als notwendig erachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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.

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

- *Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.*
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

- 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.
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

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.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 12. juni 2019
Kopenhagen, 12. Juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Kim Sørensen
Statsautoriseret revisor
Staatlich zugelassener Wirtschaftsprüfer
MNE-nr. mne34483
MNE no.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.

LEDELSESBERETNING
*BERICHT DES VORSTANDES***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i en vesttysk erhvervsejendom, beliggende Dinxperloer Strasse 5, Bocholt.

Der er i kommanditselskabet tegnet 223 andele, fordelt på 6 Kommanditister.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 114.005 mod DKK -500.108 for 1. januar - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.313.215.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets likviditet og fremtidige indtjening vurderes fuldt tilstrækkelig. Omsætningsaktiverne og den kontante drift dækker for det kommende regnskabsår den kortfristede gæld.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die wesentlichen Aktivitäten der Gesellschaft besteht in eine westdeutsche Gewerbeimmobilie in der Dinxperloer Strasse 5 in Bocholt zu investieren.

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 223 Anteilen, verteilt auf 6 Kommanditisten.

Unsicherheit bei Berechnung und Messung

Wir weisen darauf hin, Anmerkung: Die Unsicherheit über Ansatz und Bewertung“ im Jahresabschluss, Abschnitt „Der Unsicherheit über Ansatz und Bewertung“, die die Unsicherheit mit dem einkalkulierten Immobilien.

Entwicklung der Aktivitäten und der wirtschaftlichen Verhältnisse

Einkommen im Zeitraum 1. Januar -31 Dezember 2018 zeigen einen Gewinn von DKK 114.005 for, im Vergleich von DKK -500.108 für die Periode 1. Januar - 31. Dezember 2017. Die Bilanz zeigt einen Eigenkapital von DKK 4.313.215 an.

Der Gewinn ist wie von der Geschäftsleitung erwartet worden.

Die Liquidität und das künftige Ergebnis der Gesellschaft werden als voll zufriedenstellend angesehen. Das Umlaufvermögen und die liquiden Mittel decken die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten für das kommende Geschäftsjahr.

Vorkommnisse von Bedeutung, nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1. JANUAR - 31. DEZEMBER

	Note <i>Anhang</i>	2018 kr. DKK	2017 kr. DKK
BRUTTOFORTJENESTE		353.880	447.790
<i>BRUTTOGEWINN</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		34.000	-690.938
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>			
DRIFTSRESULTAT		387.880	-243.148
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Andre finansielle indtægter.....		16.631	21
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-290.506	-256.981
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
ÅRETS RESULTAT		114.005	-500.108
<i>JAHRESERGEBNIS</i>			
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERTEILUNG</i>			
Overført resultat.....		114.005	-500.108
<i>Gewinnvortrag</i>			
I ALT		114.005	-500.108
<i>INSGESAMT</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

AKTIVER AKTIVA	Note <i>Anhang</i>	2018 kr. DKK	2017 kr. DKK
Grunde og bygninger..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		11.350.000	11.316.000
Materielle anlægsaktiver..... <i>Sachanlagen</i>	2	11.350.000	11.316.000
ANLÆGSAKTIVER..... <i>ANLAGEVERMÖGEN</i>		11.350.000	11.316.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		51.945	77.315
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		14.438	99.518
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		39.598	38.374
Tilgodehavender..... <i>Forderungen</i>		105.981	215.207
Likvide beholdninger..... <i>Liquide Mittel</i>		380.375	133.350
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>UMLAUFVERMÖGEN</i>		486.356	348.557
AKTIVER..... <i>AKTIVA</i>		11.836.356	11.664.557

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

PASSIVER <i>PASSIVA</i>	Note <i>Anhang</i>	2018 kr. <i>DKK</i>	2017 kr. <i>DKK</i>
Selskabskapital..... <i>Gesellschaftskapital</i>		19.252.041	19.252.041
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-14.938.826	-15.052.831
EGENKAPITAL..... <i>EIGENKAPITAL</i>	3	4.313.215	4.199.210
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>		5.179.870	4.787.881
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		2.035.995	991.661
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	4	7.215.865	5.779.542
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	4	203.205	195.726
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		0	2.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		52.271	52.859
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		51.800	1.434.253
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		307.276	1.685.805
GÆLDSFORPLIGTELSE..... <i>VERBINDLICHKEITEN</i>		7.523.141	7.465.347
PASSIVER..... <i>PASSIVA</i>		11.836.356	11.664.557
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pfandbelastungen und Sicherstellungsstellungen</i>	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling <i>Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung</i>	6		

NOTER
ANHÄNGE

	2018	2017	Note
	kr.	kr.	
	DKK	DKK	Anhang
Personaleomkostninger			1
<i>Personalkosten</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Durchschnittliche Anzahl der beschäftigten Personen</i>			
1 (2017: 1)			
Materielle anlægsaktiver			2
<i>Sachanlagen</i>			
		Grunde og bygninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>	
Kostpris 1. januar 2018.....		21.933.619	
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2018</i>			
Kostpris 31. december 2018.....		21.933.619	
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2018</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-10.617.619	
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2018</i>			
Årets værdireguleringer.....		34.000	
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		-10.583.619	
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2018</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		11.350.000	
<i>Buchwert 31. Dezember 2018</i>			

**NOTER
ANHÄNGE****Note
Anhang****Dagsværdi for investeringsejendom***Tageswert der Investitionsimmobilie*

Investeringsejendom består af 3 lejemål som udlejes til erhverv.

Die Investitionsimmobilie besteht aus 3 gewerblichen Mietverträge.

Investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen for det kommende år.

Die Investitionsimmobilie wird am Stichtag zum Tageswert bewertet und Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung einkalkuliert. Der Tageswert ist bis 31 Dezember 2018 hauptsächlich durch Kapitalisierung der laufende operative Rendite der für das laufende Jahr berechnet.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve.

Bei der Berechnung von den zukünftigen, operative Betriebsgewinn wird die Miete in Übereinstimmung mit den abgeschlossenen Verträgen und Mietreserven einkalkuliert.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Bei der Berechnung von der Kapitalisierung wird geschätzt, dass ein Verzinsungsforderung bei einem Käufer unter Rücksichtnahme von der Lage, Zustand, Klauseln von Mietregulierung und Kündigung der abgeschlossenen Mietverträge und das bestehende Niveau der Zinssätze und andere Marktbedingungen beim Jahresabschluss.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 11 i henhold til vurdering fra lokal ekstern vurderingsmand.

Bei der Bewertung bis 31. Dezember 2018 ist ein Kapitalisierungsfaktor von 11 verwendet worden, zum Vergleich von der Bewertung von einem lokalen externen Taxators.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

Der Tageswert der Investitionsimmobilie basiert sich auf Grund der Lage, Renditeanforderung und der Zustand der Immobilie. Eine Änderung der Einschätzung des Tageswerts von der Geschäftsleitung wird den Buchwert in der Bilanz beeinflussen.

Ved en ændring i afkastkravet på +/- 0,25, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis t.DKK 11.608 og t.DKK 11.092.

Durch eine Änderung der erforderlichen Ausbeute von +/-0,25 kann der Tageswert der Investitionsimmobilie DKK(000) 11.608 und DKK(000) 11.092 berechnet werden.

**NOTER
ANHÄNGE**

**Note
Anhang**

Egenkapital

3

Eigenkapital

	Selskabs- kapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Gewinnvortr g</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
Egenkapital 1. januar 2018.....	19.252.041	-15.052.831	4.199.210
<i>Eigenkapital 1. Januar 2018</i>			
Forslag til resultatdisponering.....		114.005	114.005
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Egenkapital 31. december 2018.....	19.252.041	-14.938.826	4.313.215
<i>Eigenkapital 31. Dezember 2018</i>			

Langfristede gældsforpligtelser

4

Langfristige Verbindlichkeiten

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo <i>Kurzfristiger Teil Anfang des Jahres</i>
	<i>31/12 2018 Gesamtschuld</i>	<i>Tilgung nächstes Jahr</i>	<i>Restschuld nach 5 Jahren</i>	<i>31/12 2017 Gesamtschuld</i>	
Gæld til realkreditinstitutter... <i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>	5.383.075	203.205	4.307.856	4.983.607	195.726
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>	2.035.995	0	0	991.661	0
	7.419.070	203.205	4.307.856	5.975.268	195.726

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 4.308 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

Van den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 4.308 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Pfandbelastungen und Sicherstellungsstellungen

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 5.383 er der givet pant i grunde og bygninger, med en bogført værdi på t.DKK 11.350.

Es wurde eine Sicherheit für die Hypothekenschulden DKK (000) 5.383 auf den Immobilien ausgestellt, mit einem Buchwert von DKK (000) 11.350.

NOTER
ANHÄNGE

Note
Anhang

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

6

Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung

Ejendom er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. I ejendomsnoten er anført kapitaliseringsfaktor anvendt ved værdiansættelse af ejendommen. Ledelsen vurderer på baggrund af ekstern vurdering, at investeringsejendommen er værdiansat korrekt.

Die Immobilie ist zum Tageswert und auf Bezug des gewinnbasierten Modell bewertet. In der Immobiliensanmerkung ist angegeben, dass der Kapitalisierungsfaktor bei der Bewertung der Eigentümer verwendet worden ist. Die Geschäftsleitung schätzt, basierend auf externe Bewertungen, dass die Investitionsimmobilien korrekt bewertet sind.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

Der Tageswert der Investitionsimmobilien basiert sich auf Grund der Lage, Renditeanforderungen und der Zustand der Immobilien. Eine Änderung der Einschätzung der Geschäftsleitung wird den Buchwert in der Bilanz beeinflusst.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Årsrapporten for K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV for 2018 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**Generelt**

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejere.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der Jahresbericht für K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV für 2018 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Größenklasse B mit Wahl der Bestimmungen der Größenklasse C.

Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im letzten Jahr erarbeitet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Generell**

Der Betrieb von Investitionsimmobilien umfassen die Mieterträge, die Betriebskosten der Immobilien und andere externe Kosten.

Die betrieblichen Aufwendungen der Immobilien sind Grundsteuer, Versicherungen, Instandhaltung und andere immobilienbezogene Kosten, die nicht von den Mietern bezahlt werden.

Sonstige externe Kosten umfassen Kosten für Verwaltung.

Fair Value-Bewertung von Immobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und Zinsaufwendungen, realisierte und unrealisierbare Kursgewinne, Schulden und Transaktionen von Valuta, Amortisierung von finanzielle Aktiven und Verpflichtungen mit Zuschlag und Vergütungen auf Bezug auf die „Aconto Steuerregelung“ („acontoskatteordnungen“) u.a.m. Finanzielle Einnahmen und Aufwendungen werden mit den Beträgen eingerechnet, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE****Skat**

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens forventede handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages lineære afskrivninger på købsomkostninger.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, suppleret med en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Steuern

Da sich die Gesellschaft in persönlichem Besitz befindet, ist das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft in den gesamten Einnahmen und Vermögenswerten der Mitglieder des Unternehmens für das Geschäftsjahr enthalten. Einkommenssteuern für das Jahr werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

BILANZ**Sachanlagen**

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der erwartete Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die lineare Abschreibung der Anschaffungskosten.

Der Zeitwert wird anhand einer anerkannten Bewertungsmethode festgelegt, die auf einem ertragsabhängigen Modell basiert ist, und mit einem externen Sachverständigen ergänzt.

Nachträgliche Aufwendungen werden den Anschaffungskosten der Immobilie hinzugerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Aufwand zukünftige ökonomische Vorteile für das Unternehmen mit sich führt. Andere Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung werden bei Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nennwert entsprechen. Der Wert wird durch Abwertungen zur Vermeidung erwarteter Verluste reduziert.

Rechnungsabgrenzungsposten, Aktiva

Unter Aktiva verbuchte Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewendete Kosten bezüglich der nachfolgenden Geschäftsjahre.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal 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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

Verbindlichkeiten

Finansielle Verbindlichkeiten werden bei Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Betrag abzüglich der entstandenen Darlehenskosten verbucht. In darauffolgenden Zeiträumen werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu den akkumulierten Anschaffungskosten bewertet, die dem kapitalisierten Wert bei Anwendung des effektiven Zinssatzes entsprechen, sodass der Unterschied zwischen dem Darlehensbetrag und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum hinweg in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen wird.

Tysk

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet. Währungskursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstages und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden als Finanzposten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.

Falls eine Währungsposition als der Sicherung zukünftigen Cashflows dienend betrachtet wird, werden nicht realisierte Wertregulierungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden zum Währungskurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs zum Zeitpunkt des Entstehens des Guthabens oder der Verbindlichkeit wird unter Finanzerträge und -kosten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.

Sachanlagen, die in Fremdwährung gekauft wurden, werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet.