

K/S TYSK EJENDOMSINVEST IV

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

**ÅRSRAPPORT
JAHRESBERICHT**

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019
1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. september 2020**
*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt
und festgestellt 9. September 2020*

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>	14-15
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	16-20

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

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

Ich vertrete die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2019, 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 9. september 2020
Kopenhagen, 9. September 2020

Bestyrelse:
Aufsichtsrat

Per John Jensen
Likvidator
Likvidator

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 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

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 2019 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 2019, sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2019 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.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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.

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 9. september 2020
Kopenhagen, 9. September 2020

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 drift og udlejning af en tysk erhvervsejendom, beliggende Dinxperloer Strasse 5, Bocholt.

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

Indregning og måling af investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 2.073.159 mod DKK 114.005 for 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.386.374.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt investeringsejendommen og selskabet forventes likvideret i 2020.

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.

Ungewöhnliche Verhältnisse

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Entwicklung der Aktivitäten und der wirtschaftlichen Verhältnisse

Einkommen im Zeitraum 1. Januar -31 Dezember 2019 zeigen einen Gewinn von DKK 2.073.159 for, im Vergleich von DKK 114.005 für die Periode 1. Januar - 31. Dezember 2018. Die Bilanz zeigt einen Eigenkapital von DKK 6.386.374 an.

Der Gewinn ist wie von der Geschäftsleitung erwartet worden.

Vorkommnisse von Bedeutung, nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft, die Investitionsimmobilie verkauft.

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

	Note <i>Anhang</i>	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK
BRUTTOFORTJENESTE.....		606.518	353.880
<i>BRUTTOGEWINN</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.718.327	34.000
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>			
DRIFTSRESULTAT.....		2.324.845	387.880
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Andre finansielle indtægter.....		15	16.631
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-251.701	-290.506
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
ÅRETS RESULTAT.....		2.073.159	114.005
<i>JAHRESERGEBNIS</i>			
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
<i>VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERTEILUNG</i>			
Overført resultat.....		2.073.159	114.005
<i>Gewinnvortrag</i>			
I ALT.....		2.073.159	114.005
<i>INSGESAMT</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

AKTIVER AKTIVA	Note <i>Anhang</i>	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK
Investeringsejendomme..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		13.071.975	11.350.000
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	2	13.071.975	11.350.000
ANLÆGSAKTIVER ANLAGEVERMÖGEN		13.071.975	11.350.000
Tilgodehavender fra lejere..... <i>Forderungen aus miethen</i>		107.080	51.945
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		5.419	14.438
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		41.096	39.598
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		153.595	105.981
Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>		396.756	380.375
OMSÆTNINGSAKTIVER UMLAUFVERMÖGEN		550.351	486.356
AKTIVER AKTIVA		13.622.326	11.836.356

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

PASSIVER <i>PASSIVA</i>	Note <i>Anhang</i>	2019 kr. <i>DKK</i>	2018 kr. <i>DKK</i>
Selskabskapital..... <i>Gesellschaftskapital</i>		19.252.040	19.252.041
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-12.865.666	-14.938.826
EGENKAPITAL..... <i>EIGENKAPITAL</i>	3	6.386.374	4.313.215
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>		0	5.179.870
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		0	2.035.995
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	4	0	7.215.865
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	4	5.181.534	203.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		55.276	52.271
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		1.999.142	51.800
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		7.235.952	307.276
GÆLDSFORPLIGTELSE..... <i>VERBINDLICHKEITEN</i>		7.235.952	7.523.141
PASSIVER..... <i>PASSIVA</i>		13.622.326	11.836.356
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pfandbelastungen und Sicherstellungsstellungen</i>	5		

NOTER
ANHÄNGE

	2019	2018	Note
	kr.	kr.	
	DKK	DKK	Anhang
Personaleomkostninger			1
<i>Personalkosten</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
<i>Durchschnittliche Anzahl der beschäftigten Personen</i>			
1 (2018: 1)			

Materielle anlægsaktiver	2
<i>Sachanlagen</i>	

	Investeringseje domme Grundstücke und Gebäude
Kostpris 1. januar 2019.....	21.933.619
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2019</i>	
Kostpris 31. december 2019.....	21.933.619
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2019</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	-10.583.619
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2019</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.721.975
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	-8.861.644
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2019</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	13.071.975
<i>Buchwert 31. Dezember 2019</i>	
Dagsværdi for investeringsejendom	
<i>Tageswert der Investitionsimmobilie</i>	

Investeringsejendommen er beliggende på Dinxperloer Strasse 5, Bocholt, Tyskland.

Ejendommen er anskaffet i 1990, og der er tale om en erhvervsejendom med 3 lejemål.

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på ejendommens netto lejeindtægter. Der er benyttet en faktor på 12,5 gange ejendommens nettoleje. Faktor for området ligger på mellem 10 - 15 gange nettolejen, alt afhængig af ejendomstype.

Ejendommen er solgt pr. 19. januar 2020 for EUR 1.750.000.

**NOTER
ANHÄNGE**
**Note
Anhang**
**Egenkapital
Eigenkapital**
3

	Selskabs- kapital Gesellschafts- apital	Overført resultat Gewinnvortr g	I alt Insgesamt
Egenkapital 1. januar 2019..... <i>Eigenkapital 1. Januar 2019</i>	19.252.040	-14.938.825	4.313.215
Forslag til resultatdisponering..... <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>		2.073.159	2.073.159
Egenkapital 31. december 2019..... <i>Eigenkapital 31. Dezember 2019</i>	19.252.040	-12.865.666	6.386.374

**Langfristede gældsforpligtelser
Langfristige Verbindlichkeiten**
4

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo Kurzfristiger Teil Anfang des Jahres
	31/12 2019 Gesamtschuld	Tilgung nächstes Jahr	Restschuld nach 5 Jahren	31/12 2018 Gesamtschuld	
Gæld til realkreditinstitutter... <i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>	5.181.534	5.181.534	0	5.383.075	203.205
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>	0	0	0	2.035.995	0
	5.181.534	5.181.534	0	7.419.070	203.205

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5
Pfandbelastungen und Sicherheitsstellungen

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 5.182 er der givet pant i grunde og bygninger, med en bogført værdi på t.DKK 13.072.

Es wurde eine Sicherheit für die Hypothekenschulden DKK (000) 5.182 auf den Immobilien ausgestellt, mit einem Buchwert von DKK (000) 13.072.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

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

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

Ejendommenes 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 2019 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**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

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**

Immobilien werden bei der ersten Einrechnung mit den Anschaffungskosten bewertet, welche neben dem Kaufpreis auch eventuelle direkt im Zusammenhang stehende Nebenkosten beinhalten. Immobilien werden nachfolgend mit dem Zeitwert, welcher dem Verkehrswert entspricht, bewertet. Änderungen des Zeitwertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Immobilien im Bau werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Der Zeitwert von Immobilien wird mit Hilfe eines ertragsbasierten Wertansatzmodells bewertet, wobei der Wert anhand des Ertrags und einer individuell festgesetzten Rendite ermittelt wird.

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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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****Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern

Laufende Steuerverbindlichkeiten und -guthaben werden in der Bilanz als auf der Grundlage des steuerpflichtigen Ertrags des Jahres berechnete Steuern unter Abzug von Steuern für steuerpflichtige Erträge vergangener Jahre und bezahlter Vorsteuern erfasst.

Latente Steuern werden gemäß den vorübergehenden Differenzen zwischen Buchwert und Steuerwert von Aktiva und Verbindlichkeiten bemessen.

Aktive latente Steuern, darunter der Steuerwert vortragsberechtigter steuerlicher Defizite, werden zu dem Wert erfasst, in dessen Höhe sie voraussichtlich genutzt werden können, entweder im steuerlichen Ausgleich für zukünftige Erträge oder bei der Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb der gleichen juristischen Steuereinheit.

Latente Steuern sind auf Grundlage der Steuervorschriften und -sätze zu berechnen, die laut der Gesetzgebung am Bilanzstichtag Gültigkeit haben, wenn die latenten Steuern voraussichtlich als laufende Steuern fällig werden. Änderungen bei der latenten Steuer infolge von Änderungen der Steuersätze werden in die Gewinn-/Verlustrechnung aufgenommen, mit Ausnahme von Posten, die direkt im Eigenkapital geführt werden.

Verbindlichkeiten

Finanzielle 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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.

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.