

## **K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation)**

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

**CVR nr. 18 59 15 37**

### **Årsrapport 2016**

*Geschäftsbericht 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017, hvor det blev besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledespåtegningen.

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 3. April 2017 vorgelegt und genehmigt.*

---

**Henrik Lind**

*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

*Bericht der Unternehmensleitung*

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-8
--	-----

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

Ledelsesberetning.....	9
------------------------	---

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	10-13
-------------------------------	-------

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	14
------------------------	----

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	15-16
--------------	-------

*Bilanz*

Noter.....	17-21
------------	-------

*Anhang*

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation)  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 18 59 15 37  
*CVR-Nr.:*  
Stiftet: 10. september 1991  
*Gegründet: 10. September 1991*  
Hjemsted: København  
*Sitz:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember*

**Likvidator**  
*Geschäftsleitung*

Per Bo Rasmussen

**Komplementar**  
*Komplementär*

Tysk Ejendomsadministration XVIII ApS i likvidation  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuhs vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30 70 02 28

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

*Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, dass der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 1. Januar - 31. Dezember 2017 nicht geprüft wird. Die Voraussetzungen hierfür sind nach Ansicht von Vorstand erfüllt.*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation). Ledelsen erklærer:

*Der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation) für das Jahr 1. Januar - 31. Dezember 2016. Der Geschäftsleitung erklärt:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
  - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
  - At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
  - *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
  - *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
  - *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

København, den 15. februar 2017

*Kopenhagen, 15. Februar 2017*

Likvidator

*Liquidator*

---

Per Bo Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **Til kapitalejerne i K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation)**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 konklusion.

## **An die Gesellschafter der K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation)**

### **Schlussfolgerung**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation) für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst („Jahresabschluss“).*

*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 2016 sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016.*

### **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.*

# 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 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.

## **Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

*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.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 15. februar 2017  
*Kopenhagen, 15. Februar 2017*

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich zugelassener Revisor*

## Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

*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.*

*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

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets er i henhold til ekstraordinær generalforsamlingsbeslutning pr. 19. juli 2016 trådt i solvent likvidation.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er særligt påvirket af at ejendommen er solgt pr. 18. maj 2016.

Lejeindtægter for 2016 dækker perioden indtil salgstidspunktet.

Der er i regnskabsåret udloddet TDKK 15.000 til investorerne.

Der er i forbindelse med likvidationen sket indrykning af proklama i Statstidende den 21. juli 2016.

Der er ikke anmeldt krav mod selskabet inden proklamafristens udløb den 21. oktober 2016.

Selskabet forventes at blive endeligt likvideret i 2017.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten ist laut dem Beschluss auf der Gesellschafterversammlung mit Wirkung vom 19. Juli 2016 in solvent Liquidation getreten.

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Das Jahresergebnis ist durch den Verkauf der Immobilie am 18. Mai 2016 besonders beeinflusst.

Die Mieteinnahmen für das Jahr 2016 umfassen den Zeitraum bis zum Zeitpunkt des Verkaufes.

Im Geschäftsjahr sind TDKK 15.000 an die Investoren ausgeschüttet worden.

In Verbindung mit der Liquidation wurde am 21. Juli 2016 im dänischen Staatsanzeiger ein Aufgebot aufgegeben.

Innerhalb der Aufgebotsfrist, die am 21. Oktober 2016 ablief, keine Anmeldung von Ansprüchen gegen die Gesellschaft erfolgt.

Es ist zu erwarten, dass die Gesellschaft 2017 endgültig abgewickelt wird.

## Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation) for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

*Der Jahresbericht für K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII (i likvidation) für 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

*Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.*

*Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.*

*Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.*

*Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresberichtes bekannte Umstände be- oder entkräften wurden.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Generell

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und 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

*Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und -aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.*

### Steuern

*Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.*

# Anvendt regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Bilanz

#### Sachanlagen

*Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

*Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.*

*Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.*

*Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.*

*Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.*

*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 zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.*

#### Liquide Mittel

*Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.

### Verbindlichkeiten

Schulden an Kreditinstitute werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Ertrag abzüglich bezahlter Transaktionskosten einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen werden Hypothekenschulden als getilgten Selbstkostenpreis gemessen, so dass der Unterschied zwischen dem Ertrag und dem nominellen Wert in die Gewinn- und Verlust-Rechnung als einen Zinsaufwand einkalkuliert wird.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.

### Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva

Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Erträge des folgenden Jahres darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite ausgewiesen.

### Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Bruttoverdienst</i>		<b>452.293</b>	<b>1.020.405</b>
Regulering til dagsværdi/avance ved salg, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	1	-129.076	5.784.186
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>323.217</b>	<b>6.804.591</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	2	0	29
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	3	-365.886	-484.944
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>-42.669</b>	<b>6.319.676</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-42.669	6.319.676
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>-42.669</b>	<b>6.319.676</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		0	28.326.720
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	4	<b>0</b>	<b>28.326.720</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>0</b>	<b>28.326.720</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		16.603	58.040
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>16.603</b>	<b>58.040</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>900.431</b>	<b>154.144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>917.034</b>	<b>212.184</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>917.034</b>	<b>28.538.904</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		-1.652.705	13.347.295
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		2.407.025	2.449.694
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>5</b>	<b>754.320</b>	<b>15.796.989</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	6	0	9.487.374
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>0</b>	<b>9.487.374</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	6	0	2.573.696
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		162.714	663.015
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		0	17.830
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>162.714</b>	<b>3.254.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>162.714</b>	<b>12.741.915</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>917.034</b>	<b>28.538.904</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	8		

# Noter

## Anhang

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>1 Regulering til dagsværdi/avance ved salg, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Regulering til dagsværdi/avance salg af investeringsejendom.....	-742.732	5.634.065
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilie</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom...	613.656	150.121
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilie</i>		
	<b>-129.076</b>	<b>5.784.186</b>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	29
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>0</b>	<b>29</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	365.886	484.944
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>365.886</b>	<b>484.944</b>

## 4 Investeringsejendomme

*Investitionsimmobilien*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	28.225.124
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2016</i>	
Tilgang.....	948.980
<i>Zugang</i>	
Afgang.....	-29.444.880
<i>Abgang</i>	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>-270.776</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	101.596
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	169.180
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>270.776</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2016</i>	

# Noter

## Anhang

### 5 Egenkapital

#### Eigenkapital

	<b>1/1-16</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-16</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2016</i>	<i>Einlagen</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2016</i>
Kommanditkapital.....	28.300.000	0	0	28.300.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-14.952.705	-13.347.295	0	-28.300.000
<i>Davon nicht geleistet</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>13.347.295</b>	<b>-13.347.295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kommanditkapital</i>				
Udlodninger.....	0	-1.652.705	0	-1.652.705
<i>Auszahlungen</i>				
Overført resultat.....	2.449.694	0	-42.669	2.407.025
<i>Gewinnvortrag</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>15.796.989</b>	<b>-15.000.000</b>	<b>-42.669</b>	<b>754.320</b>
<i>Insgesamt</i>				

Der er udstedt 283 andele af DKK 100.000.

*283 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Tysk Ejendomsadministration XVIII ApS i likvidation der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Tysk Ejendomsadministration XVIII ApS i likvidation die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	8.873.718
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>8.873.718</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	0	2.573.696
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
	<b>0</b>	<b>11.447.414</b>
Regulering 1. januar 2016.....	613.656	763.777
<i>Berichtigungen 1. Januar 2016</i>		
Årets regulering, netto.....	-613.656	-150.121
<i>Wertberichtigungen des Geschäftsjahres, netto</i>		
<b>Regulering 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>613.656</b>
<i>Berichtigungen 31. Dezember 2016</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>12.061.070</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2016</i>		

## 7 Eventualposter mv.

*Eventualverbindlichkeiten u.a.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 140. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Properties GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 40.

### Vertragliche Verpflichtungen

*Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2017 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 140.*

*Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Kristensen Properties GMBH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 40.*

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 12.061 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 28.327, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 12.061 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2016 TDKK 28.327 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge. Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel..*