

## K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 18 59 15 37

### Årsrapport 2015

*Geschäftsbericht 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. april 2016

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 20. April 2016  
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..... 4-6

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

Ledelsesberetning..... 7

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis..... 8-11

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse..... 12

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance..... 13-14

*Bilanz*

Noter..... 15-21

*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  
c/o Kristensen Properties 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*

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Per Bo Rasmussen  
Jørgen Friis Jensen

**Komplementar**  
*Komplementär*

Tysk Ejendomsadministration XVIII ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

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

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII. Ledelsen erklærer:

- 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.

*Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII für das Jahr . Der Aufsichtsrat erklärt:*

- *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 4. marts 2016  
*Kopenhagen, 4. März 2016*

Bestyrelse  
*Aufsichtsrat*

Per Bo Rasmussen

Jørgen Friis Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

**Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII**

**An den Komplementär und die  
Kommanditisten der K/S Tysk  
Ejendomsinvest XVIII**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

## **VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

### **Die Verantwortung die Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschluss, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.*

### **Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

*Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Diese Normen und Anforderungen verlangen, dass wir ethischen Anforderungen genügen, sowie so planen und durchführen, dass wir ein hohes Maß an Sicherheit dafür erzielen, ob der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthalten.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Eine Prüfung enthält die Ausführung von Prüfungshandlungen zum Erzielen von Prüfdokumentation für die im Jahresabschluss enthaltenen Beträge und Informationen. Die gewählten Prüfungshandlungen hängen von der Einschätzung des Prüfers ab, hierunter die Beurteilung der Risiken für im Jahresabschluss befindliche wesentliche fehlerhafte Information, ohne Rücksicht darauf, ob sie Veruntreuungen oder Fehlern zuzuordnen sind. Bei der Risikobewertung erwägt der Prüfer interne Kontrolle, die für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, relevant ist. Der damit verbundene Zweck besteht darin, Prüfungshandlungen zu gestalten, die den Umständen nach angemessen sind, aber nicht eine Schlussfolgerung über die Effizienz der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst ferner die Beurteilung, ob die von der Geschäftsleitung vorgenommene Wahl von angewandten Rechnungslegungspraxis passend ist, ob die rechnungsmäßigen Bewertungen der Geschäftsleitung angemessen sind, sowie eine Bewertung der gesamten Präsentation des Jahresabschlusses.*

*Nach unserer Überzeugung ist die erreichte Prüfdokumentation ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.*

*Die Prüfung hat keinen Anlass zu keinen Einwendungen gegeben.*

## **Schlussfolgerung**

*Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt vederlag til et bestyrelsesmedlem uden at foretage tilbageholdelse af A-skat og AM-bidrag samt foretage indberetning til SKAT vedrørende udbetalingen. Bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

*Kopenhagen, 4. März 2016*

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

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

## ERKLÄRUNGEN ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

### *Ergänzende Angaben über sonstige Sachverhalte*

*Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Honorar an einen Aufsichtsratsmitglied ohne Lohnsteuer und Einkommensteuerabgabe abziehen und Finanzamt über die Auszahlung zu informieren ausgezahlt. Der Aufsichtsrat kann dafür verantwortlich gemacht werden.*

### *Erklärungen über den Bericht des Vorstandes*

*Wir haben den Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben in dem Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været næsten fuldt udlejet.

Der er i 2015 indgået en ny lejekontrakt med Rossmann, som udløber i 2027. Denne lejekontrakt har medført en ombygning af ejendommen.

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

Ejendommen planlægges afhændet i 2016.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2015 vollständig vermietet.

Im Jahre 2015 wurde ein neuer Mietvertrag mit Rossmann, der 2027 läuft aus, abgeschlossen. Dieser Mietvertrag hat einen Umbau der Immobilie herbeigeführt.

Dür das Geschäftsjahr 2016 wird ein positives Ergebnis erwartet.

Es wird geplant, die Immobilie im Jahre 2016 zu verkaufen.

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergnommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

## 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 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*Der Jahresbericht für K/S Tysk Ejendomsinvest XVIII für 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

### **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.

### **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.*

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

*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.*

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

*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.*

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

*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.*

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.

*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 regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

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 anskaffessummen 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.

#### 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. Die Immobilie wird im Anschaffungsjahr nicht berichtet, da sie schätzungsweise dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich.*

*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.*

#### 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 til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### **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**

*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

### **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	2015	2014
	Anhang	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>1.020.405</b>	<b>1.501.726</b>
<i>Bruttoverdienst</i>			
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	5.784.186	-202.321
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>6.804.591</b>	<b>1.299.405</b>
<i>Ergebnis vor Finanzposten</i>			
Andre finansielle indtægter.....	3	29	6.244
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	4	-484.944	-536.964
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
<b>Årets resultat</b> .....		<b>6.319.676</b>	<b>768.685</b>
<i>Jahresergebnis</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat.....		6.319.676	768.685
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt</b> .....		<b>6.319.676</b>	<b>768.685</b>
<i>Total</i>			

## Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		28.326.720	22.363.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	<b>5</b>	<b>28.326.720</b>	<b>22.363.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>28.326.720</b>	<b>22.363.200</b>
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		0	3.091
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		58.040	31.656
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>58.040</b>	<b>34.747</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>154.144</b>	<b>607.855</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>212.184</b>	<b>642.602</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>28.538.904</b>	<b>23.005.802</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		13.347.295	13.347.295
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		2.449.694	-3.869.982
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>6</b>	<b>15.796.989</b>	<b>9.477.313</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	7	9.487.374	9.589.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>9.487.374</b>	<b>9.589.087</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	2.573.696	3.679.211
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		663.015	241.251
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		17.830	18.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>3.254.541</b>	<b>3.939.402</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>12.741.915</b>	<b>13.528.489</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>28.538.904</b>	<b>23.005.802</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	9		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoter.

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.*

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.*

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 6,50% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

*Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

*Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.*

*Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.*

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

#### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets 2. prioritets långiver Bank Nordik har valgt at afvikle deres erhvervsaktiviteter inden for kort tid. Det er ledelsens forventning at der sker et salg af ejendommen i 2016 og herved indfries gælden til 2. prioriteten.

*Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.*

*Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.*

#### **Unsicherheiten bei Going Concern**

*Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.*

*Der zweitrangige Darlehensgeber Bank Nordik möchte in Kürze seine Darlehen an Gewerbekunden abwickeln. Die Unternehmensleitung erwartet, dass die Immobilie 2016 verkauft wird und das zweitrangige Darlehen in dieser Verbindung getilgt wird.*

# Noter

## Anhang

	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	5.634.065	0
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilie</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom...	150.121	-202.321
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilie</i>		
	<b>5.784.186</b>	<b>-202.321</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	29	6.244
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>29</b>	<b>6.244</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	484.944	536.964
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>484.944</b>	<b>536.964</b>

### 5 Investeringsejendomme

#### Investitionsimmobilien

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	27.895.669
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2015</i>	
Tilgang.....	329.455
<i>Zugang</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>28.225.124</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-5.532.469
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	5.634.065
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>101.596</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>28.326.720</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2015</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.*

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,75
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2015 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:*

+0,5%	-2.013
-0,5%	2.349

# Noter

## Anhang

### 6 Egenkapital

#### Egenkapital

	<b>1/1-15 Årets resultat</b>		<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2015</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2015</i>
Kommanditkapital.....	28.300.000	0	28.300.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-14.952.705	0	-14.952.705
<i>Davon nicht geleistet</i>			
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>13.347.295</b>	<b>0</b>	<b>13.347.295</b>
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-3.869.982	6.319.676	2.449.694
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>9.477.313</b>	<b>6.319.676</b>	<b>15.796.989</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 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 die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 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.....	8.873.718	8.825.310
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>8.873.718</b>	<b>8.825.310</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	2.573.696	3.679.211
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
	<b>11.447.414</b>	<b>12.504.521</b>
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	763.777	561.456
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto 1. Januar 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	-150.121	202.321
<i>Wertberichtigungen des Geschäftsjahres, netto</i>		
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....</b>	<b>613.656</b>	<b>763.777</b>
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto 31. Dezember 2015</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>12.061.070</b>	<b>13.268.298</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2015</i>		

## 8 Eventualposter mv.

*Eventualverbindlichkeiten u.a.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. 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 Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2016 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.*

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Verpfündungen 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 2015 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 2015 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..*