

## **K/S Weiden Zentrum**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2023** *Jahresbericht 2023*

(18. regnskabsår)  
*(18. Geschäftsjahr)*

CVR nr. 29850828

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 2024  
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 1. Mai 2024*

-----  
Dirigent

*Versammlungsleiter*

**INDHOLDSFORTEGNELSE****INHALTSVERZEICHNIS**

	Side Seite
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i>	4 - 9
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	10
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	11 - 13
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	14 - 17
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	18
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2023 - Aktiva</i>	19
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2023 - Passiva</i>	20
Egenkapitalopgørelse Eigenkapitalnachweis	21
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	22 - 27

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

*Bei etwaigen Abweichungen zwischen dem dänischen und dem deutschen Text gilt die dänische Version.*

## LEDELSESPÅTEGNING

### SIGNATUR DER GESCHÄFTSLEITUNG

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Weiden Zentrum.

*Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2023 für die K/S Weiden Zentrum vorgelegt.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

*Der Jahresbericht wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag und dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

*Wir betrachten die hierfür gewählten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze als zweckmäßig, damit der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft, ihrer Finanzlage und des Ergebnisses vermittelt.*

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

*Der Bericht der Geschäftsleitung enthält nach unserer Auffassung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darlegung der im Bericht behandelten Umstände.*

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Jahresbericht wird der Gesellschafterversammlung mitsamt den zugehörigen Vorschlägen für die Ergebnisverteilung zur Genehmigung vorgelegt.*

København, den 1. maj 2024  
Kopenhagen, den 1. Mai 2024

I bestyrelsen:  
Im Aufsichtsrat:

---

Søren Nielsen (formand/Vorsitzender)

---

Michael Asker Larsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Til kapitalejerne i K/S Weiden Zentrum****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Weiden Zentrum for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Für die Gesellschafter der K/S Weiden Zentrum****Schlussfolgerung**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Weiden Zentrum für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, Eigenkapitalnachweis und den Anhang umfasst, einschließlich der verwendeten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

*Nach unserem Ermessen vermittelt der Jahresabschluss im Einklang mit dem Gesetz über Jahresabschlüsse ein tatsächliches Bild der Aktiva und Passiva und der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023.*

**Grundlage für der Widerlegung der Schlussfolgerung**

*Wir haben unsere Wirtschaftsprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im betreffenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks, "Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses", näher beschrieben. Gemäß International Ethics Standards Board zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA Code) und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen (IESBA Code) gemäß diesen Standards und Anforderungen erfüllt haben. Der erzielte prüferische Nachweis ist unseres Erachtens hinreichend und bildet eine geeignete Grundlage für unsere Schlussfolgerung.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Væsentlig usikkerhed om fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse 31. december 2024. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långiver, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Wesentliche Unsicherheit über die Unternehmensfortführung**

Ohne unsere Schlussfolgerung zu ändern, weisen wir auf Anmerkung 2 im Jahresabschluss hin, aus der hervorgeht, dass das vorrangige Darlehen des Unternehmens 31. Dezember 2024 zur Rückzahlung fällig ist. Das Management und der Administrator gehen davon aus, dass eine Vereinbarung mit dem Darlehensgeber geschlossen wird. Danach geht man davon aus, dass die Finanzierung ausreicht, um den Betrieb fortführen zu können, und legt dementsprechend den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung des Unternehmens vor. Bei der Beschreibung der Unsicherheiten und der Wahl der Rechnungslegungsgrundsätze stimmen wir mit der Geschäftsführung überein.

**Hervorheben zu bestimmten Aspekten des Jahresabschlusses**

Wir weisen auf den Anhang 1 zum Jahresabschluss hin, aus dem hervorgeht, dass Unsicherheit bei der Berechnung und Bemessung der Immobilie besteht. Unsere Konklusion ist in diesem Punkt unverändert.

**Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie für nötig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation zu erstellen, egal ob Letztere auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet (fortsat)**

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

**Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss (fortgesetzt)**

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Weiterführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit es relevant ist, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf der Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung entweder beabsichtigt, die Gesellschaft abzuwickeln bzw. den Betrieb einzustellen, oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.*

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

*Unsere Zielsetzung besteht darin, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentliche Fehlinformation enthält, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und einen Bestätigungsvermerk mit einer Schlussfolgerung abzugeben. Hochgradige Sicherheit ist ein hohes Niveau an Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass eine Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, etwaige wesentliche Fehlinformationen, falls solche vorhanden sind, in allen Fällen aufdecken wird. Fehlinformationen können infolge von arglistiger Täuschung oder Irrtum entstehen und können als wesentlich erachtet werden, wenn angemessen zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.*

*Im Zuge einer Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachgerechte Einschätzungen vor und wahren während der Wirtschaftsprüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

- 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.

- 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.

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

– identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformation im Jahresabschluss, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und gestalten und veranstalten Prüfkaktionen als Reaktion auf diese Risiken und erzielen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Schlussfolgerung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformation nicht entdeckt wird, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörungen, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder das Übergehen interner Kontrollen umfassen.

– gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrollen, die für die Wirtschaftsprüfung relevant sind, um Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft äußern zu können.

– nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze sachgemäß sind und ob die bilanziellen Veranschlagungen und damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, angemessen sind.

– gelangen wir zu einer Schlussfolgerung, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs sachgerecht ist und ob auf der Grundlage des erzielten prüferischen Nachweises wesentliche Unsicherheit in Verbindung mit Ereignissen oder Umständen besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, falls die Angaben dieser Art unzureichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

– nehmen wir Stellung zu Präsentation, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie auch dazu, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Vorfälle in solcher Weise widerspiegelt, dass hiervon ein tatsächliches Bild vermittelt wird.

Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die Termine der Wirtschaftsprüfung sowie über bedeutende prüferische Beobachtungen, einschließlich etwaiger, von uns bei der Wirtschaftsprüfung identifizierter bedeutender Mängel der internen Kontrollen.

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung**

Für den Bericht der Geschäftsleitung ist die Geschäftsleitung verantwortlich.

Unsere Schlussfolgerung über den Jahresabschluss bezieht den Bericht der Geschäftsleitung nicht ein, und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.

Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung wesentliche Inkonsistenz mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Wirtschaftsprüfung gewonnenen Kenntnissen aufweist, oder ob er anderweit wesentliche Fehlinformation zu enthalten scheint.

In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse enthält.



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)**

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.

Søborg, den 1. maj 2024

*Søborg, 1. Mai 2024*

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

*Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer*

MNE-nummer:

mne49044

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung  
(fortgesetzt)**

*Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt ist. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentliche Fehlinformation gefunden.*

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
**INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN**

<b>Selskabet</b> <i>Die Gesellschaft</i>	K/S Weiden Zentrum c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34A 1260 København K
	CVR nr: 29850828 Hjemsted: København Geschäftssitz: Kopenhagen Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 Geschäftsjahr: 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023
<b>Komplementar</b> <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b> <i>Aufsichtsrat</i>	Søren Nielsen (formand/Vorsitzender) Michael Asker Larsen
<b>Selskabsadm.</b> <i>Gesellschaftsverw.</i>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34A 1260 København K
<b>Revision</b> <i>Wirtschaftsprüfung</i>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr.: 32895468

**LEDELSESBERETNING****BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG****Væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Dr. Pfleger-Strasse 9, Weiden in Der Oberpfalz, Tyskland.

**Resultat for regnskabsåret 2023**

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.191.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 12.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.179.

**Egenkapital pr. 31. december 2023**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.566.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

**Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift**

Lejer har den 17. januar 2024 opsagt lejemålet til fraflytning pr. 31. januar 2025. Lejer har udtrykt interesse i at forblive i lejemålet, såfremt lejer kan tilbydes en forbedring af lejevilkårene. Forhandlinger herom påbegyndes snarest muligt.

Lejer har tilbageholdt husleje. Som følge af tysk lovgivning vedrørende Covid-19 kan lejer have krav på et nedslag i huslejen for nedlukningsperioden, og beløbet er derfor hensat. Det er fortsat bestyrelsens tanke, at en aftale om dette beløb kan indgå i forhandlingerne med lejer i forbindelse med indgåelse af en ny lejekontrakt.

**Hauptaktivität**

Die Hauptaktivität des Unternehmens besteht aus der Vermietung der Immobilie an der Adresse Dr. Pfleger-Strasse 9, Weiden in Der Oberpfalz, Deutschland.

**Ergebnis des Geschäftsjahres 2023**

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertberichtigung usw. beträgt t.dkk -1.191.

Die Berichtigung der Immobilie und der Schulden beläuft sich netto auf Kosten in Höhe von t.dkk 12.

Das Jahresergebnis weist einen Verlust in Höhe von t.dkk 1.179 auf.

**Eigenkapital zum 31. Dezember 2023**

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 beträgt t.dkk 3.566.

**Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung**

Hinsichtlich Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung der Aktiva der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt 1 des Anhangs zum Jahresbericht.

**Der Mieter des Unternehmens, Finanzierung und Going Concern**

Am 17. Januar 2024 kündigte der Mieter den Mietvertrag wegen Räumung per 31. Januar 2025. Der Mieter hat Interesse bekundet, im Mietverhältnis zu bleiben, sofern dem Mieter eine Verbesserung der Mietbedingungen angeboten werden kann. Die Verhandlungen hierzu werden schnellstmöglich aufgenommen.

Mieter hat Miete einbehalten. Aufgrund der deutschen Covid-19-Gesetzgebung besteht für den Mieter ggf. ein Anspruch auf eine Minderung der Miete für die Stillstandszeit, weshalb der Betrag zurückgestellt wurde. Nach wie vor ist der Vorstand der Meinung, dass eine Vereinbarung über diesen Betrag in die Verhandlungen mit dem Mieter im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags einbezogen werden kann.

## LEDELSESBERETNING

### BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

#### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift (fortsat)

I relation til hovedretssagen, er der den 28. juli 2023 afsagt dom, og lejers krav blev afvist af dommeren. Da ingen af parterne har appelleret afgørelsen, er der dermed sat punktum i denne sag. Det har været vigtigt for sagens udfald, at K/S'et løbende har udbedret en række vedligeholdelsesmæssige forhold, og nu også har igangsat en opgradering/udskiftning af klimaanlægget. Det er et større arbejde, som først forventes afsluttet i løbet af 2024. Lejer har anlagt en ny separat retssag med påstand om at skulle kompenseres for forøget energiforbrug som følge af den langvarige udskiftningsproces. I denne retssag har lejer fået medhold, og selskabet vil skulle udrede en kompensation til lejer. Størrelsen heraf kan først fastsættes, når det ny ventilationsanlæg er i drift, så man kan sammenligne energiomkostningerne før og efter udskiftningen. Der er foretaget en skønsmæssig hensættelse i regnskabet. Under forudsætning af, at det lykkes at indgå en ny lejekontrakt med lejer eller at finde en ny lejer, er det planen, at ejendommen herefter sælges.

Bestyrelsen er via Habro stadig i løbende konstruktiv dialog med selskabets finansieringskilde med henblik på at kunne opretholde finansieringen, indtil et salg er muligt. Den tyske bank holdes tæt underrettet om udviklingen i selskabet og har støttet selskabets håndtering af uoverensstemmelserne med lejeren.

*Im Hauptgerichtsverfahren wurde am 28. Juli 2023 ein Urteil gefällt und die Klage des Mieters vom Richter abgewiesen. Da keine der Parteien gegen die Entscheidung Berufung eingelegt hat, ist dieser Fall damit abgeschlossen. Für den Ausgang des Falles war es wichtig, dass die K/S eine Reihe von Wartungsproblemen kontinuierlich verbessert und nun auch eine Modernisierung/Austausch der Klimaanlage eingeleitet hat. Es handelt sich um eine Großmaßnahme, deren Fertigstellung voraussichtlich erst im Jahr 2024 erfolgen wird. Der Mieter hat eine neue separate Klage eingereicht und fordert eine Entschädigung für den erhöhten Energieverbrauch infolge des langwierigen Austauschprozesses. In diesem Gerichtsverfahren hat der Mieter gewonnen und das Unternehmen muss eine Entschädigung für den Mieter zahlen. Deren Größe lässt sich erst im laufenden Betrieb der neuen Lüftungsanlage ermitteln, sodass Sie die Energiekosten vor und nach dem Austausch vergleichen können. In der Buchführung wurde eine geschätzte Rückstellung gebildet. Sofern es möglich ist, mit einem Mieter einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder einen Nachmieter zu finden, ist geplant, die Immobilie anschließend zu verkaufen.*

*Der Vorstand steht über Habro weiterhin in einem konstruktiven Dialog mit der Finanzierungsquelle des Unternehmens, um die Finanzierung aufrechterhalten zu können, bis ein Verkauf möglich ist. Die Deutsche Bank wird über die Entwicklungen im Unternehmen laufend informiert und hat das Unternehmen bei der Bewältigung der Unstimmigkeiten mit dem Mieter unterstützt.*

## LEDELSESBERETNING

### BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

#### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift (fortsat)

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og er senest tilbudt forlænget til den 31. december 2024. Som følge heraf skal der i december 2024 indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses selskabets situation på genforhandlingstidspunktet, herunder resultatet af forhandlingerne med lejer om en ny lejekontrakt. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de forestående forhandlinger, men ledelsen og administrator forventer på grundlag af de hidtidige drøftelser at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering indtil et muligt salg. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

#### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

*Die Kreditgarantie für das 1. Prioritätsdarlehen des Unternehmens bei der DZ HYP wird fortlaufend verlängert und wurde zuletzt zur Verlängerung bis zum 31. Dezember 2024 angeboten. Demzufolge muss bis Dezember 2024 ein neuer Vertrag mit dem Kreditgeber abgeschlossen werden vorrangige Finanzierung und die Konditionen hierfür. Der Vertrag muss an die Situation des Unternehmens zum Zeitpunkt der Neuverhandlung angepasst werden, einschließlich des Ergebnisses der Verhandlungen mit dem Mieter über einen neuen Mietvertrag. Der Ausgang der anstehenden Verhandlungen ist mit Unsicherheiten behaftet, Management und Verwalter gehen jedoch davon aus, auf Basis der bisherigen Gespräche eine Vereinbarung mit dem Kreditgeber aushandeln zu können, die eine ausreichende Finanzierung bis zu einem möglichen Verkauf sicherstellt. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme einer Fortführung des Geschäftsbetriebs vorgelegt.*

#### **Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres**

*Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Umstände eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresberichtes von wesentlicher Bedeutung wären.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

### Generelt

Årsrapporten for K/S Weiden Zentrum for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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.

### Allgemeines

*Der Jahresbericht für die K/S Weiden Zentrum für 2023 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie einzelnen Regeln der Klasse C und gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft erstellt worden.*

*Der Jahresbericht wurde nach denselben Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätzen erstellt wie im Vorjahr und entspricht in der Hauptsache Folgendem:*

### Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung

*Die Einnahmen werden parallel zu ihrer Erwirtschaftung in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet; darunter fällt auch die Einrechnung von Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden ebenso alle Kosten eingerechnet, einschließlich Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.*

*Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zufließen werden, und der Wert des Aktivums verlässlich messbar ist.*

*Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile einbüßen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich messbar ist.*

*Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Anschaffungspreis bemessen. Danach werden Aktiva und Verbindlichkeiten so bemessen, wie es für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben ist.*

*Bei der Einrechnung und Bemessung berücksichtigt man vorhersehbare Verluste und Risiken, die auftreten, bevor der Jahresbericht vorgelegt wird, und die Umstände bekräftigen oder entkräften, die am Bilanzstichtag vorlagen.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

**Generelt om indregning og måling (fortsat)****Transaktioner i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 745,29 (743,65 pr. 31.12.2022).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

**Lejeindtægter**

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

**Finansiering**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

**Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung (fortgesetzt)****Transaktionen in fremder Währung**

Transaktionen in fremder Währung - einschließlich Mieterträgen - werden nach dem Tageskurs umgerechnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach dem Währungskurs des Bilanzstichtags in Höhe von EUR 745,29 bemessen (743,65 am 31.12.2022).

Sowohl realisierte als auch unrealisierte Kursgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren und mit den Anpassungen erstellt, die sich aus der Tätigkeit und der Rechtsform der Gesellschaft ergeben.

**Mieterträge**

Mieterträge sind mit Rechnungsabgrenzung eingerechnet.

**Betriebskosten**

Die Betriebskosten umfassen den gesamten Kostenaufwand für den Betrieb der Immobilie, einschließlich Steuern und Abgaben, Versicherung und Instandhaltung, soweit diese Kosten nicht vom Mieter gedeckt werden.

Es wurde eine vollständige Rechnungsabgrenzung aller wesentlichen Aufwandsposten vorgenommen.

**Finanzierung**

Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen eingerechnet.

Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### **Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

#### **BALANCEN**

##### **Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### **Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Steuern**

*Steuern auf das Ergebnis der Gesellschaft sowie latente Steuern werden nicht in den Jahresbericht der Kommanditgesellschaft aufgenommen, da deren Abführung dem einzelnen Kommanditisten persönlich obliegt.*

#### **DIE BILANZ**

##### **Anlagevermögen**

*Investitionsimmobilien werden zum Tageswert bemessen und Wertberichtigungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.*

*Der Tageswert für Investitionsimmobilien wird unter Verwendung eines renditebasierten Modells ermittelt, bei dem die erwarteten künftigen Geldflüsse für ein Normaljahr in Kombination mit einem Renditeanspruch als Grundlage für den Tageswert der Immobilie dienen. Man geht bei den Berechnungen von einem veranschlagten Normaljahr aus. Berücksichtigt werden bei dieser Normaljahr-Veranschlagung die Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten und Instandhaltung. Das Betriebsergebnis des Normaljahres wird durch den veranschlagten Renditeanspruch geteilt, woraus sich der Tageswert der Immobilie ergibt.*

##### **Forderungen**

*Es wird eine individuelle Bewertung der Debitoren vorgenommen, und Bewertungsabschreibungen erfolgen, wo es als notwendig eingeschätzt wird.*

##### **Rechnungsabgrenzungsposten**

*Die unter Aktiva eingerechneten Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewandte Kosten, die das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.*

##### **Flüssige Mittel**

*Flüssige Mittel umfassen Bankeinlagen.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

**Egenkapital**

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

***Eigenkapital***

*Das tatsächlich eingezahlte oder eingenommene Kapital im Rahmen der Restverbindlichkeit wird als eingebrachtes Kapital erfasst. Eingenommenes, aber nicht eingezahltes Kapital wird entsprechend als Forderung in der Bilanz ausgewiesen. Nicht eingezogenes Einlagekapital unter der Restverbindlichkeit wird nicht im Eigenkapital erfasst, sondern in der Eigenkapitalaufstellung ausgewiesen.*

***Schuldnerverbindlichkeiten***

*Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.*

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023

	Note <u>Anhang</u>	2023 <u>dkk</u>	2022 <u>dkk</u>
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>	3	3.586.763	2.871.741
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	4	-2.864.112	-1.160.862
<b>Nettoleje</b> <i>Nettomiete</i>		<b>722.651</b>	<b>1.710.879</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	5	-575.536	-419.312
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		<b>147.115</b>	<b>1.291.567</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzeinkünfte</i>	6	1.960	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	7	-1.339.669	-1.340.599
<b>Resultat før værdiregulering</b> <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		<b>-1.190.594</b>	<b>-49.032</b>
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	8	12.063	-1.859.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <b>JAHRESERGEBNIS</b>		<b>-1.178.531</b>	<b>-1.908.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		-1.178.531	-1.908.157
		<b>-1.178.531</b>	<b>-1.908.157</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****BILANZ zum 31. Dezember 2023****AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2023 <u>dkk</u>	31.12.2022 <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Anlagevermögen</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	9	37.264.500	37.182.500
<i>Investitionsimmobilien</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>37.264.500</b>	<b>37.182.500</b>
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>			
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>37.264.500</b>	<b>37.182.500</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	10	55.435	24.232
<i>Sonstige Forderungen</i>			
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>55.435</b>	<b>24.232</b>
<i>Forderungen insgesamt</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.749.206</b>	<b>3.010.392</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.804.641</b>	<b>3.034.624</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>39.069.141</b>	<b>40.217.124</b>
<b>AKTIVA INSGESAMT</b>			

**BALANCE PR. 31. december 2023***BILANZ zum 31. Dezember 2023***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Eigenkapital</i>			
Stamkapitalen udgør kr. 26.500.000. <i>Das Stammkapital beträgt DKK 26.500.000.</i>			
Kontant andel af stamkapital <i>Baranteil des Stammkapitals</i>		26.500.000	26.500.000
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		-22.933.851	-21.755.320
		<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>3.566.149</b>	<b>4.744.680</b>
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<i>Verbindlichkeiten</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld DZ HYP <i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>	11	0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, DZ HYP <i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>	11	31.782.584	31.712.646
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	12	3.720.408	3.759.798
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.502.992</b>	<b>35.472.444</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>35.502.992</b>	<b>35.472.444</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>39.069.141</b>	<b>40.217.124</b>
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung</i>	1		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift <i>Der Mieter des Unternehmens, Finanzierung und Going Concern</i>	2		
Personaleforhold <i>Personelle Umstände</i>	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE****EIGENKAPITALNACHWEIS**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital</b>		
<i>Eigenkapital</i>		
Stamkapital udgør:		
<i>Das Stammkapital beläuft sich auf:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 26.500	26.500.000	26.500.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 26.500</i>	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
<i>Der Baranteil des Stammkapitals beträgt:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 26.500, ultimo	26.500.000	26.500.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 26.500, Jahresende</i>	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	-21.755.320	-19.847.163
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	-1.178.531	-1.908.157
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-22.933.851	-21.755.320
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.566.149</b>	<b>4.744.680</b>
<i>Eigenkapital insgesamt</i>	<hr/>	<hr/>

## NOTER ANHANG

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Værdiansættelsen er behæftet med ekstraordinær usikkerhed grundet lejers situation. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

#### **Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung**

*Die Immobilien der Gesellschaft werden in den Jahresbericht zu einem Marktwert eingerechnet, der auf der Grundlage eines renditebasierten Bewertungsmodells bestimmt wird. Dieses Modell umfasst eine Veranschlagung der künftigen Rendite der Immobilien sowie des erwarteten Renditeanspruchs. Die Rendite der jeweiligen Immobilie wird auf der Grundlage bestehender Mietverträge und aufgrund der Erfahrung mit dem Kostenaufwand der Immobilie veranschlagt. Die Bewertung unterliegt aufgrund der Situation des Mieters einer außerordentlichen Unsicherheit. Die Veranschlagung des Renditeanspruchs beruht auf den Eintragungen des Verwalters und auf eingeholten Statistiken oder Unterstützung durch einen unabhängigen Immobiliengutachter.*

### 2 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og er senest tilbudt forlænget til den 31. december 2024. Som følge heraf skal der i december 2024 indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses selskabets situation på genforhandlingstidspunktet, herunder resultatet af forhandlingerne med lejer om en ny lejekontrakt. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de forestående forhandlinger, men ledelsen og administrator forventer på grundlag af de hidtidige drøftelser at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering indtil et muligt salg. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

#### **Der Mieter des Unternehmens, Finanzierung und Going Concern**

*Die Kreditgarantie für das 1. Prioritätsdarlehen des Unternehmens bei der DZ HYP wird fortlaufend verlängert und wurde zuletzt zur Verlängerung bis zum 31. Dezember 2024 angeboten. Demzufolge muss bis Dezember 2024 ein neuer Vertrag mit dem Kreditgeber abgeschlossen werden vorrangige Finanzierung und die Konditionen hierfür. Der Vertrag muss an die Situation des Unternehmens zum Zeitpunkt der Neuverhandlung angepasst werden, einschließlich des Ergebnisses der Verhandlungen mit dem Mieter über einen neuen Mietvertrag. Der Ausgang der anstehenden Verhandlungen ist mit Unsicherheiten behaftet, Management und Verwalter gehen jedoch davon aus, auf Basis der bisherigen Gespräche eine Vereinbarung mit dem Kreditgeber aushandeln zu können, die eine ausreichende Finanzierung bis zu einem möglichen Verkauf sicherstellt. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme einer Fortführung des Geschäftsbetriebs vorgelegt.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2023 dkk</b>	<b>2022 dkk</b>
<b>3 Lejeindtægter</b>		
<i>Mieterträge</i>		
Lejeindtægter	3.586.763	3.500.960
<i>Mieterträge</i>		
Hensat til tab, lejere	0	-629.219
<i>Rückstellung, Mieterträge</i>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.586.763</b>	<b>2.871.741</b>
<i>Mieterträge insgesamt</i>		
<b>4 Driftsomkostninger</b>		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Forsikring	39.336	38.940
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsadministrationshonorar	88.603	84.755
<i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>		
Ejendomsskat	77.094	76.965
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	1.892.654	960.202
<i>Instandhaltung</i>		
Øvrige driftsomkostninger	766.425	0
<i>Sonstige Betriebskosten</i>		
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>2.864.112</b>	<b>1.160.862</b>
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		
<b>5 Administrationsomkostninger</b>		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar	114.944	109.470
<i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>		
Advokathonorar	180.678	82.862
<i>Anwaltshonorar</i>		
Revision, Danmark	25.000	25.000
<i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>		
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
<i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>		
Revision, Tyskland	20.179	23.355
<i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>		
Rejseomkostninger	37.235	15.470
<i>Reisekosten</i>		
Øvrige honorarer	173.937	148.730
<i>Sonstige Vergütungen</i>		
Diverse omkostninger	11.063	1.925
<i>Diverse Aufwendungen</i>		
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>575.536</b>	<b>419.312</b>
<i>Verwaltungskosten insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzeinkünfte</i>		
Renter, kreditinstitutter	1.960	0
<i>Zinsen, Kreditinstitute</i>		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.960</b>	<b>0</b>
<i>Finanzeinkünfte insgesamt</i>		
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, DZ HYP	1.327.364	1.325.293
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, DZ HYP</i>		
Renter, bankkonto, Sydbank	0	4.089
<i>Zinsen, Bankkonto, Sydbank</i>		
Renter, bankkonto, Danske Bank	0	195
<i>Zinsen, Bankkonto, Danske Bank</i>		
Renter, komplementarselskab	9.513	9.159
<i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>		
Kurstab, valuta	2.792	1.863
<i>Kursverlust, Devisen</i>		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.339.669</b>	<b>1.340.599</b>
<i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>		
<b>8 Værdireguleringer</b>		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	0	-1.859.125
<i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 9</i>		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	82.000	0
<i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 9</i>		
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-69.937	0
<i>Berichtigung Hypothekenschulden, währungskursbezogen, vgl. Anhang 11</i>		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>12.063</b>	<b>-1.859.125</b>
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		



**NOTER  
ANHANG**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Investeringsejendom</b>		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anskaffelsessum, ultimo <i>Anschaffungspreis, Jahresende</i>	65.774.269	65.774.269
Anskaffelsessum, ultimo, EUR <i>Anschaffungspreis, Jahresende, EUR</i>	8.820.953	8.820.953
Regulering til dagsværdi, primo <i>Wertanpassung zum Tageswert, Jahresanfang</i>	-28.591.769	-26.732.644
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, renditebezogen (Gewinn- und Verlustrechnung)</i>	0	-1.859.125
Årets regulering, valutakursrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, währungskursbezogen (gewinn- und Verlustrechnung)</i>	82.000	0
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Wertanpassung zum Tageswert, Jahresende</i>	-28.509.769	-28.591.769
<b>Dagsværdi, ultimo</b> <i>Tageswert, Jahresende</i>	<b>37.264.500</b>	<b>37.182.500</b>
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	5.000.000	5.000.000

Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

*Die Bewertung des Renditeanspruchs basiert auf Informationen über die allgemeine regionale Entwicklung des Renditeanspruchs sowie auf relevanten örtlichen Gegebenheiten für den betreffenden Immobilientyp.*

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

*Angewandte Schlüsselfaktoren bei der Berechnung des Tageswerts mit einem renditebasierten Modell:*

Nettolejeindtægt, EUR <i>Netto-Mieteinnahmen, EUR</i>	481.450	481.450
Driftsomkostninger, EUR <i>Betriebskosten, EUR</i>	-40.483	-36.000
Afkastkrav <i>Renditeanspruch</i>	8,82%	8,91%
Faktor <i>Faktor</i>	10,39	10,39

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

*Schwankungen im Renditeanspruch würden folgende*

*Immobilienwerte ergeben (in DKK):*

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Anstieg des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	36.237.364	36.167.694
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	38.351.562	38.255.898

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

*Der Renditeanspruch ist unter Berücksichtigung der Lage und des Vermietungsgrades der Immobilie bestimmt worden, einschließlich der Bedingungen und Konditionen in Mietverträgen.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende hos lejer	636.946	629.219
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Hensat til tab, tilgodehavender hos lejer	-630.606	-629.219
<i>Verlustrückstellung, Forderung vom Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	49.095	24.232
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>55.435</b>	<b>24.232</b>
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld DZ HYP</b>		
<i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>		
Prioritetsgæld DZ HYP, til optagelseskurs	31.781.731	31.781.730
<i>Hypothekenschulden DZ HYP, zum Aufnahmekurs</i>		
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld DZ HYP, nominelt EUR	4.264.459	4.264.459
<i>Hypothekenschulden DZ HYP, Nennwert in EUR</i>		
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-69.084	-69.084
<i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	69.937	0
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	853	-69.084
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>31.782.584</b>	<b>31.712.646</b>
<i>Kurswert, Jahresende</i>		
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
<u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
<i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
<i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
<i>Langfristiger Teil insgesamt</i>		
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
<u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	31.782.584	31.712.646
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		
	<hr/>	<hr/>

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Anden gæld</b>		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS	199.764	192.341
<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS</i>		
Skyldig tysk moms	6.217	42.147
<i>Geschuldete Umsatzsteuer - deutsch</i>		
Skyldige omkostninger	3.514.427	3.525.310
<i>Geschuldete Aufwendungen</i>		
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.720.408</b>	<b>3.759.798</b>
<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**Personelle Umstände**

*Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.*

**14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

*Verpfändungen, Sicherheiten und  
Eventualverbindlichkeiten*

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 37.265 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

**Sicherheitsleistungen**

*Aktiva mit einem Buchwert von tDKK 37.265 sind für die Finanzierungsquelle der Gesellschaft als Sicherheit gestellt worden.*

**Eventualforpligtelser**

Lejer har stævnet K/S'et på grund af de manglende vedligeholdelsesarbejder i henhold til lejekontrakten. Bestyrelsen og administrator arbejder fortsat meget tæt sammen for at finde en for selskabet fornuftig løsning. Ledelsen har i regnskabet afsat det forventede beløb til vedligeholdelsesarbejderne.

**Eventualverbindlichkeiten**

*Der Mieter hat die K/S wegen noch ausstehende Instandhaltungsarbeiten verklagt. Vorstand der K/S, sowie Verwalter, arbeiten gemeinsam auf eine, für die K/S, vernünftige Lösung. In den Konten hat die Geschäftsführung den Wartungsmitarbeitern den erwarteten Betrag zugewiesen.*

**Andre forpligtelser**









Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

**Andere Verbindlichkeiten**

*Die Kommanditgesellschaft hat keine Kautions-, Garantie- oder sonstigen Eventualverbindlichkeiten auf sich genommen, abgesehen von dem, was für eine Immobiliengesellschaft üblich ist und im Übrigen aus dem Jahresbericht und dem Anhang hervorgeht.*

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

  <b>Søren Nielsen</b> Bestyrelsesformand d2729fe9-0323-4a93-8c67-f79054b48004 2024-05-06 07:46:36Z	  <b>Michael Asker Larsen</b> Bestyrelsesmedlem 63233432-87e1-4f85-8134-1fa16fdb04cf 2024-05-06 10:46:18Z
  <b>Frederik Sandvad Myralf</b> Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-05-07 10:38:44Z	  <b>Astrid Anneberg Anthonisen</b> Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2024-05-07 14:33:24Z

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (VPM-347) Weiden Zentrum.pdf SHA256: 03a7446073731bc0d248d49260045f6ca1c9bb165b89af369d82d19ce9bcc3be



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.