

## **K/S Weiden Zentrum**

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

### **Årsrapport for 2021** *Jahresbericht 2021*

(16. regnskabsår)  
*(16. Geschäftsjahr)*

CVR nr. 29850828

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. februar 2022  
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 10. Februar 2022*

-----

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 2021 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2021 - Aktiva</i>	19
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2021 - 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 2021 for K/S Weiden Zentrum.

*Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2021 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 10. februar 2022  
Kopenhagen, den 10. Februar 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Weiden Zentrum für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021 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 2021 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021.*

**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 internationalen Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA-Standards) und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen 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. marts 2022. Der er igangværende retssag, og selskabet kan risikere at blive dømt til at afholde udgifter, udover hvad der er afsat i regnskabet. Der er usikkerhed om udfaldet af retssagen, og lejerreduktion kan indgå i et eventuelt forlig. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige lejeindtægter og finansiering. 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 Konklusion zu modifizieren, weisen wir auf Anhang 2 im Jahresbericht hin, aus dem hervorgeht, dass hinsichtlich das erstrangige Hypothekendarlehen der Gesellschaft ist dies am 31. März 2022 fällig. Es gibt ein laufendes Gerichtsverfahren, und das Unternehmen riskiert anscheinend, zusätzlich zu den in den Bilanz ausgewiesenen Kosten, weitere Kosten zu tragen. Es besteht unvermeidliche Ungewissheit über den Ausgang des Rechtsstreits, und eine Mietminderung könnte Teil eines möglichen Vergleichs sein. Daher besteht zurzeit erhebliche Unsicherheit über die zukünftigen Mieteinnahmen und die Finanzierung des Unternehmens. Der Vorstand und der Verwalter erwarten, dass eine Abmachung mit der Finanzierung abgeschlossen werden könnte, nach der eine ausreichende Finanzierung zustande kommen könnte um den Betrieb fortführen zu können. und werden den Jahresabschluss entsprechend vorlegen, vorausgesetzt, dass das Unternehmen fortgeführt wird. Bei der Beschreibung der Unsicherheiten und der Wahl des Rechnungslegungsgrundsatzes stimmen wir mit dem Management 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejl-information, når sådan findes. Fejl-information 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.

**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.



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

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 10. februar 2022

*Søborg, 10. Februar 2022*

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer*  
mne9406

**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.*

*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 2021 - 31. december 2021 Geschäftsjahr: 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021
<b>Komplementar</b> <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS
<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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.298.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.295.

#### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 6.653.

#### 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 tilbageholdt husleje. Betaling af denne hensættelse tænkes fortsat at skulle indgå i bestræbelserne på at opretholde forhandlingerne om at indgå et forlig i den verserende retssag.

I relation til retssagen, hvor lejer har stævnet K/S'et på grund af manglende vedligeholdelsesarbejder i henhold til lejekontrakten, har K/S'et nu udbedret samtlige de påklagede punkter bortset fra 2, som der er uenighed om udbedringen af.

På et nyt retsmøde i september 2021 blev konklusionen på K/S'ets foranledning, at der fortsat er basis for at arbejde for en forligsmæssig løsning på de udestående punkter. Lejer har efterfølgende i december givet udtryk for, at man ikke længere er indstillet på at forfølge en forligsmæssig løsning.

#### 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 2021

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertberichtigung usw. beträgt tDKK 1.298.

Die Berichtigung der Immobilie und der Schulden beläuft sich netto auf Kosten in Höhe von t.dkk 3.

Das Jahresergebnis weist einen Überschuss in Höhe von tDKK 1.295 auf.

#### Eigenkapital zum 31. Dezember 2021

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 beträgt tDKK 6.653.

#### 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

Der Mieter hat Miete storniert. Diese Mietzahlung ist Teil der Verhandlungen mit dem Mieter wegen einen Vergleich (siehe Unten).

Im Zusammenhang mit der Rechtstreit, in der der Mieter die K/S wegen fehlender mietvertragsgemäßer Instandhaltungsarbeiten verklagt hat, hat die K/S inzwischen alle beanstandeten Punkte außer 2 - über wegen Uneinigkeit besteht bzgl. die Umfang und Ausführung - behoben.

Nach einer erneuten Gerichtsverhandlung im September 2021, gab es nach Auffassung der K/S immernoch die Möglichkeit einen Vergleich zu erreichen, und es wurde weiterhin versucht eine einvernehmliche Lösung der offenen Punkte zu finden. Die Mieterin hat daraufhin im Dezember erklärt, dass man sich nicht mehr bereit sei, eine Vergleich anzustreben.

## LEDELSESBERETNING

### BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Det forventes på den baggrund, at retssagen skal afsluttes med en dom, hvis et sidste forsøg på at holde forligsforhandlingerne i gang mislykkes.

Det må forventes, at uanset om sagen kan forliges eller skal afsluttes med en dom, vil dette først kunne ske et godt stykke inde i 2022.

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 lejererne.

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og udløber nu den 31. marts 2022. Som følge heraf skal der indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses lejers situation og udsigt til ekstra udgifter og eventuel lejerreduktion. 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.

*Vor diesem Hintergrund wird es erwartet, dass der Rechtsstreit mit einem Urteil endet, wenn ein letzter Versuch die Verhandlungen am Laufen zu halten scheitern sollte.*

*Es ist damit zu rechnen, dass unabhängig davon, ob der Rechtsstreit beigelegt werden kann oder mit einem Urteil abgeschlossen werden muss, dies erst weit im Jahr 2022 möglich sein wird.*

*Der Aufsichtsrat befindet sich über Habro noch in einem ständigen und konstruktiven Dialog mit der Finanzierung des Unternehmens, um in der Lage zu sein, die Finanzierung für den Dauer des Zeitraumes bis zum Verkauf zuzusichern. Die finanzierende deutsche Bank wird genau informiert über die Entwicklung des Unternehmens und hat das Unternehmen unterstützt in den Umgang mit Meinungsverschiedenheiten mit dem Mieter.*

*Die Darlehenszusage für das erstrangige Darlehen der Gesellschaft gegenüber der DZ HYP wurde laufend verlängert und läuft nun zum 31. März 2022 aus. Infolgedessen muss mit dem Darlehensgeber ein neuer Vertrag über die Fortführung der erstrangigen Finanzierung und deren Konditionen abgeschlossen werden. Die Konditionen der Fortführung müssen die Lage der Mieter angepasst werden, das heißt die mögliche Mietminderung/Mietreduzierung und/oder extra Kosten wegen der Mietfläche beachten. Der Ausgang der bevorstehenden Verhandlungen ist mit Ungewissheit verbunden, aber der Vorstand und die Verwaltung gehen davon aus, auf der Grundlage der bisherigen Gespräche eine bestehende Vereinbarung mit dem Kreditgeber aushandeln zu können, die eine angemessene Finanzierung bis zu einem möglichen Verkauf sicherstellt. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit dargestellt.*

## LEDELSESBERETNING

### BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

#### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

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

*Der Ausbruch und Ausbreitung von Covid-19 wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umsatzbasis und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Jahr 2022 haben. Es ist noch zu früh, um den langfristigen Auswirkung und Folgen der Pandemie auf der Marktwert der Immobilie beurteilen zu können.*

*Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind darüber 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 2021 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.

**Allgemeines**

*Der Jahresbericht für die K/S Weiden Zentrum für 2021 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.*

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

**Generelt om indregning og måling (fortsat)**

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.

**Transaktioner i fremmed valuta**

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 743,65 (743,93 pr. 31.12.2020).

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

**Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung (fortgesetzt)**

*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.*

**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 743,65 bemessen (743,93 am 31.12.2020).*

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### **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.

#### **Skat**

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

#### **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.*

#### **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.*



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

#### **BALANCEN**

##### **Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendom 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, kassebeholdninger m.v.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### **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, Kassenbestände usw.*

##### **Schuldnerverbindlichkeiten**

*Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.*

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

	Note <u>Anhang</u>	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		3.257.461	3.265.538
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	3	-140.242	-3.492.084
<b>Nettoleje</b> <i>Nettomiete</i>		<b>3.117.219</b>	<b>-226.546</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	4	-480.372	-410.455
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		<b>2.636.847</b>	<b>-637.001</b>
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	5	-1.339.303	-1.352.934
<b>Resultat før værdiregulering</b> <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		<b>1.297.544</b>	<b>-1.989.935</b>
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	6	-2.760	-29.960
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>JAHRESERGEBNIS</i>		<b>1.294.784</b>	<b>-2.019.895</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		1.294.784	-2.019.895
		<u>1.294.784</u>	<u>-2.019.895</u>

**BALANCE PR. 31. december 2021****BILANZ zum 31. Dezember 2021****AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2021 <u>dkk</u>	31.12.2020 <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Anlagevermögen</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	7	39.041.625	39.056.325
<i>Investitionsimmobilien</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.041.625</b>	<b>39.056.325</b>
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>			
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>39.041.625</b>	<b>39.056.325</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	8	1.621.019	1.272.265
<i>Sonstige Forderungen</i>			
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.621.019</b>	<b>1.272.265</b>
<i>Forderungen insgesamt</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>971.696</b>	<b>1.487.069</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.592.715</b>	<b>2.759.334</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>41.634.340</b>	<b>41.815.659</b>
<b>AKTIVA INSGESAMT</b>			

**BALANCE PR. 31. december 2021***BILANZ zum 31. Dezember 2021***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
	<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>		-19.847.163	-21.141.947
		<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>6.652.837</b>	<b>5.358.053</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>	9	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>	9	31.712.646	31.724.586
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	10	3.268.857	4.733.020
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.981.503</b>	<b>36.457.606</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>34.981.503</b>	<b>36.457.606</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>41.634.340</b>	<b>41.815.659</b>
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung</i>	1		
Selskabets finansiering og fortsatte drift <i>Finanzierung und Going Concern</i>	2		
Personaleforhold <i>Personelle Umstände</i>	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EIGENKAPITALNACHWEIS**

	<b>2021</b>	<b>2020</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	-21.141.947	-19.122.052
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	1.294.784	-2.019.895
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-19.847.163	-21.141.947
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.652.837</b>	<b>5.358.053</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 finansiering og fortsatte drift

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og udløber nu den 31. marts 2022. Som følge heraf skal der indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses lejers situation og udsigt til ekstra udgifter og eventuel lejereduktion. 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.

#### **Finanzierung und Going Concern**

*Die Darlehenszusage für das erstrangige Darlehen der Gesellschaft gegenüber der DZ HYP wurde laufend verlängert und läuft nun zum 31. März 2022 aus. Infolgedessen muss mit dem Darlehensgeber ein neuer Vertrag über die Fortführung der erstrangigen Finanzierung und deren Konditionen abgeschlossen werden. Die Konditionen der Fortführung müssen die Lage der Mieter angepasst werden, das heißt die mögliche Mietminderung/Mietreduzierung und/oder extra Kosten wegen der Mietfläche beachten. Der Ausgang der bevorstehenden Verhandlungen ist mit Ungewissheit verbunden, aber der Vorstand und die Verwaltung gehen davon aus, auf der Grundlage der bisherigen Gespräche eine bestehende Vereinbarung mit dem Kreditgeber aushandeln zu können, die eine angemessene Finanzierung bis zu einem möglichen Verkauf sicherstellt. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit dargestellt.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2021 dkk</b>	<b>2020 dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Forsikring	36.464	26.721
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsadministrationshonorar	81.702	80.100
<i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>		
Ejendomsskat	76.933	77.127
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	-54.857	3.273.627
<i>Instandhaltung</i>		
Ejerandel fællesomkostninger	0	34.509
<i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>		
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>140.242</b>	<b>3.492.084</b>
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar	105.992	103.913
<i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>		
Advokathonorar	100.752	92.512
<i>Anwaltshonorar</i>		
Revision, Danmark	18.000	18.000
<i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>		
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
<i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>		
Revision, Tyskland	19.233	18.598
<i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>		
Rejseomkostninger	20.054	41.170
<i>Reisekosten</i>		
Øvrige honorarer	188.084	111.606
<i>Sonstige Vergütungen</i>		
Gruppelivsforsikring	0	6.480
<i>Gruppenlebensversicherung</i>		
Gebyrer m.v.	13.007	5.676
<i>Gebühren u.Ä.</i>		
Diverse omkostninger	2.750	0
<i>Diverse Aufwendungen</i>		
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>480.372</b>	<b>410.455</b>
<i>Verwaltungskosten insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, DZ HYP <i>Zinsen, Hypothekenschulden, DZ HYP</i>	1.324.746	1.331.222
Renter, bankkonto, Sydbank <i>Zinsen, Bankkonto, Sydbank</i>	4.878	10.238
Renter, bankkonto, Danske Bank <i>Zinsen, Bankkonto, Danske Bank</i>	278	0
Renter, komplementarselskab <i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>	8.819	8.491
Kurstab, valuta <i>Kursverlust, Devisen</i>	582	2.983
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.339.303</b>	<b>1.352.934</b>
<i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>		
<b>6 Værdireguleringer</b>		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 <i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 7</i>	0	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7 <i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 7</i>	-14.700	-159.600
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 9 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 9</i>	11.940	129.640
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-2.760</b>	<b>-29.960</b>
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		



**NOTER  
ANHANG**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 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>	-26.717.944	-26.558.344
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, renditebezogen (Gewinn- und Verlustrechnung)</i>	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, währungskursbezogen (gewinn- und Verlustrechnung)</i>	-14.700	-159.600
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Wertanpassung zum Tageswert, Jahresende</i>	-26.732.644	-26.717.944
<b>Dagsværdi, ultimo</b> <i>Tageswert, Jahresende</i>	<b>39.041.625</b>	<b>39.056.325</b>
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	5.250.000	5.250.000

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>	438.000	390.000
Driftsomkostninger, EUR <i>Betriebskosten, EUR</i>	-25.017	-23.583
Afkastkrav <i>Renditeanspruch</i>	7,87%	6,98%
Faktor <i>Faktor</i>	12,00	13,46

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>	37.839.605	37.705.830
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	40.322.518	40.507.154

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>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende hos lejer	1.578.279	1.221.362
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	42.740	50.903
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>1.621.019</b>	<b>1.272.265</b>
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
<b>9 Prioritetsgæld DZ HYP</b>		
<i>Hypothekenskulden DZ HYP</i>		
Prioritetsgæld DZ HYP, til optagelseskurs	31.781.730	31.781.730
<i>Hypothekenskulden DZ HYP, zum Aufnahmekurs</i>		
Prioritetsgæld DZ HYP, nominelt EUR	4.264.459	4.264.459
<i>Hypothekenskulden DZ HYP, Nennwert in EUR</i>		
Kursregulering, primo	-57.144	72.496
<i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	-11.940	-129.640
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
Kursregulering, ultimo	-69.084	-57.144
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>31.712.646</b>	<b>31.724.586</b>
<i>Kurswert, Jahresende</i>		
<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>		
Langfristet del i alt	0	0
<i>Langfristiger Teil insgesamt</i>		
<u>Kortfristet del:</u>		
<u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	31.712.646	31.724.586
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		

**NOTER  
ANHANG**

		<b>2021 dkk</b>	<b>2020 dkk</b>
<b>10</b>	<b>Anden gæld</b>		
	<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
	Mellemregning med Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS	185.201	178.311
	<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS</i>		
	Skyldig tysk moms	35.928	56.922
	<i>Geschuldete Umsatzsteuer - deutsch</i>		
	Skyldige omkostninger	3.047.728	4.497.787
	<i>Geschuldete Aufwendungen</i>	3.268.857	4.733.020
	<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.268.857</b>	<b>4.733.020</b>
	<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

- 11 Personaleforhold**  
Der har ikke været ansatte i årets løb.

**Personelle Umstände**  
*Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.*

- 12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**  
*Verpfändungen, Sicherheiten und  
Eventualverbindlichkeiten*

**Sikkerhedsstillelser**  
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 39.042 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Sicherheitsleistungen**  
*Aktiva mit einem Buchwert von tDKK 39.042 sowie der nicht eingezahlte Teil des Stammkapitals sind für die Finanzierungsquellen 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.*