

## **K/S Weiden Zentrum**

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

### **Årsrapport for 2020** *Jahresbericht 2020*

(15. regnskabsår)  
*(15. Geschäftsjahr)*

CVR nr. 29850828

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. februar 2021  
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 11. Februar 2021*

-----

Dirigent  
*Versammlungsleiter*

**INDHOLDSFORTEGNELSE*****INHALTSVERZEICHNIS***

	Side <i>Seite</i>
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i>	4 - 8
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	9
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	12 - 15
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	16
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2020 - Aktiva</i>	17
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2020 - Passiva</i>	18
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	19 - 25

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 2020 for K/S Weiden Zentrum.

*Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2020 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 11. februar 2021  
*Kopenhagen, den 11. Februar 2021*

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

**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 2021. Da lejer er tvangslukket som følge af Covid-19, og der er udsigt til lejereduktion, er der samtidig usikkerhed om det fremtidige lejeforhold. 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.

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

**Schlussfolgerung**

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Weiden Zentrum für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz 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 2020 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020.

**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.

**Wesentliche Unsicherheit über die Unternehmensfortführung**

Ohne unsere Konklusion zu modifizieren, weisen wir auf Anhang 2 im Jahresbericht hin, aus dem hervorgeht, dass hinsichtlich das erstangige Hypothekendarlehen der Gesellschaft ist dies am 31. März 2021 fällig. Der Mieter ist wegen Covid-19 zwangsweise geschlossen und eine Mietreduktion ist im Aussicht gestellt worden. Der Zukunft der Mietverhältnis ist deswegen unsicher. Es gibt derzeit also gewisse Unsicherheit bzgl. die zukünftige Mieteinnahmen und Finanzierung. Die Geschäftsleitung und der Verwalter gehen davon aus, dass eine Vereinbarung mit dem Kreditgeber abgeschlossen wird, um der Betrieb fortzusetzen und dementsprechend den Jahresbericht vorzulegen, unter der Annahme der fortgeführten Aktivitäten des Unternehmens. Wir stimmen der Beschreibung der Unsicherheit und der Bilanzierung der Geschäftsleitung, sowie der Wahl des Bilanzlegungsgrundsatz, zu.

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

**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.

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.

**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.*

*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.*

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

### **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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information 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.

### **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:

- 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 Prüfkationen 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.

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

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

- 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.

- 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 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.

– 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.

Risskov, den 11. februar 2021

*Risskov, 11. Februar 2021*

**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 <i>Geschäftssitz:</i> Kopenhagen Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 <i>Geschäftsjahr:</i> 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020
<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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.990.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 30.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.020.

#### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 5.358.

#### 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

I forbindelse med Covid-19 har lejer tilbageholdt husleje for perioden april - juni 2020. Betaling af denne hensættelse indgår i forhandlingerne om at indgå et forlig med lejer jf. nedenstående.

Lejer har stævnet K/S'et på grund af manglende vedligeholdelsesarbejder i henhold til lejekontrakten. Der er dog ikke enighed om omfanget af K/S'ets forpligtelser, og de løbende forligsdrøftelser frem til retsmøde i Weiden den 14. september 2020 har ikke båret frugt. Retten har udpeget en syns- og skønsmand, og der er i retsmødet med dommerens mellemkomst igen forsøgt at finde en forligsmæssig løsning, som parterne efterfølgende arbejder videre på at realisere. Der forventes en endelig afklaring heraf i 2021. Bestyrelsen og administrator arbejder fortsat meget tæt sammen om at finde en for selskabet fornuftig 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 2020

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertberichtigung usw. beträgt tDKK -1.990.

Die Berichtigung der Immobilie und der Schulden beläuft sich netto auf Kosten in Höhe von t.dkk 30.

Das Jahresergebnis weist einen Verlust in Höhe von tDKK 2.020 auf.

#### Eigenkapital zum 31. Dezember 2020

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 beträgt tDKK 5.358.

#### 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

Wegen der Covid-19-Lage hat der Mieter die Mietzahlung für den Zeitraum April-Juni 2020 storniert. Diese Mietzahlung ist Teil der Verhandlungen mit dem Mieter wegen einen Vergleich (siehe Unten).

Der Mieter hat die K/S wegen diverse Baumängel und fehlende Bauarbeiten, schuldig gemäss der Mietvertrag verklagt. Es gibt jedoch keine Einigung den Umfang der Verpflichtungen des K/S Weiden Zentrum, und die Vergleichsbesprechungen bis zum Gerichtstermin in Weiden am 14. September 2020 hat nichts gebracht.

Der Gericht hat einen Gutachter benannt und beauftragt, und der hat bei Gerichtstermin versucht einen Vergleich vorzuschlagen. Es wird auf der Basis weiter zwischen den Parteien verhandelt. Eine endgültige Klärung wird in 2021 erwarteter. Vorstand und Administrator arbeiten weiterzusammen, um eine vernünftige Lösung für das Unternehmen zu finden.

## LEDELSESBERETNING

### BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Der er i Tyskland i december 2020 vedtaget en lovgivning, som vil betyde, at selskabet i 2021 kun modtager en reduceret leje for de perioder, hvor lejers butik er tvangslukket som følge af Covid-19.

Bestyrelsen er via Habro 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.

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP udløber 31. marts 2021. 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 lejereduktion som følge af tvangsnedlukning under Covid-19 pandemien. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de forestående forhandlinger. 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

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. 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.

*In Deutschland wurde im Dezember 2020 eine Gesetzgebung eingegangen, was bedeutet, dass das Unternehmen im Jahr 2021 nur eine reduzierte Miete für den Zeitraum, in den Das Geschäft des Mieters wegen Covid-19 geschlossen wird, erwarten kann.*

*Der Aufsichtsrat befindet sich über Habro 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 Finanzierungszusage für das erstangige Hypothekendarlehen der DZ Hyp läuft bis 31. März 2021. Infolgedessen ist eine neue Vereinbarung mit der Finanzierung über eine weitere erstrangige Hypothekenfinanzierung und über die diesbezüglichen Bedingungen zu machen. Die Vereinbarung muss die Situation und die Aussichten des Mieters berücksichtigen -Mietminderung durch Zwangsschliessung während Covid-19 Pandemie. Es besteht gewisse Unsicherheit bzgl. die Ergebnis der bevorstehenden Mietverhandlungen. Mit Bezug auf die bis her geführte Gespräche erwarten der Vorstand und Verwalter, dass eine neue Vereinbarung, die eine Finanzierung zusichert bei zum Verkauf, abschließen zu können. Die Gespräche sind im Gange, das Resultat aber nicht gegeben.*

#### Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

*Der Ausbruch und Ausbreitung von Covid-19 Anfang 2020 wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umsatzbasis und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Jahr 2021 haben. Es ist noch zu früh, um den langfristigen Auswirkung und Folgen der Pandemie auf der Martwert 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 2020 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 2020 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 743,93 (746,97 pr. 31.12.2019).

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

**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 743,93 bemessen (746,97 am 31.12.2019).*

*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 2020 - 31. december 2020

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020

	Note <u>Anhang</u>	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		3.265.538	3.269.958
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	3	-3.492.084	256.830
<b>Nettoleje</b> <i>Nettomiete</i>		<b>-226.546</b>	<b>3.526.788</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	4	-410.455	-324.882
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		<b>-637.001</b>	<b>3.201.906</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzeinkünfte</i>	5	0	18.742
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	6	-1.352.934	-1.343.524
<b>Resultat før værdiregulering</b> <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		<b>-1.989.935</b>	<b>1.877.124</b>
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	7	-29.960	2.365
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>JAHRESERGEBNIS</i>		<b><u>-2.019.895</u></b>	<b><u>1.879.489</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		<u>-2.019.895</u>	<u>1.879.489</u>
		<u>-2.019.895</u>	<u>1.879.489</u>



**BALANCE PR. 31. december 2020****BILANZ zum 31. Dezember 2020****AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2020 <u>dkk</u>	31.12.2019 <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Anlagevermögen</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	8	39.056.325	39.215.925
<i>Investitionsimmobilien</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.056.325</b>	<b>39.215.925</b>
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>			
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>39.056.325</b>	<b>39.215.925</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	9	1.272.265	66.048
<i>Sonstige Forderungen</i>			
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.272.265</b>	<b>66.048</b>
<i>Forderungen insgesamt</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.487.069</b>	<b>2.561.470</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.759.334</b>	<b>2.627.518</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>41.815.659</b>	<b>41.843.443</b>
<b>AKTIVA INSGESAMT</b>			

**BALANCE PR. 31. december 2020***BILANZ zum 31. Dezember 2020***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
	<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>	10	26.500.000	26.500.000
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	10	-21.141.947	-19.122.052
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>5.358.053</b>	<b>7.377.948</b>
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>			
<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
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, DZ HYP <i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>	11	31.724.586	31.854.226
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	12	4.733.020	2.611.269
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>36.457.606</b>	<b>34.465.495</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>36.457.606</b>	<b>34.465.495</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>			
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>41.815.659</b>	<b>41.843.443</b>
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>			
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		

## 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 udløber 31. marts 2021. 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 lejerreduktion som følge af tvangsnedlukning under Covid-19 pandemien. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de forestående forhandlinger. 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 Finanzierungszusage für das erstrangige Hypothekendarlehen der DZ Hyp läuft bis 31. März 2021. Infolgedessen ist eine neue Vereinbarung mit der Finanzierung über eine weitere erstrangige Hypothekenfinanzierung und über die diesbezüglichen Bedingungen zu machen. Die Vereinbarung muss die Situation und die Aussichten des Mieters berücksichtigen -Mietminderung durch Zwangsschliessung während Covid-19 Pandemie. Es besteht gewisse Unsicherheit bzgl. die Ergebnis der bevorstehenden Mietverhandlungen. Mit Bezug auf die bis her geführte Gespräche erwarten der Vorstand und Verwalter, dass eine neue Vereinbarung, die eine Finanzierung zusichert bei zum Verkauf, abschließen zu können. Die Gespräche sind im Gange, das Resultat aber nicht gegeben.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2020 dkk</b>	<b>2019 dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Forsikring	26.721	26.642
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsadministrationshonorar	80.100	81.141
<i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>		
Ejendomsskat	77.127	77.230
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	3.273.627	93.225
<i>Instandhaltung</i>		
Hensat til tab på tilgodehavende hos lejer	0	-535.068
<i>Rückstellung für Verluste aus Forderungen gegen Mieter</i>		
Ejerandel fællesomkostninger	34.509	0
<i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>		
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>3.492.084</b>	<b>-256.830</b>
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar	103.913	101.876
<i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>		
Advokathonorar	92.512	140.953
<i>Anwaltshonorar</i>		
Revision, Danmark	18.000	17.500
<i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>		
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
<i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>		
Revision, Tyskland	18.598	16.433
<i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>		
Rejseomkostninger	41.170	21.123
<i>Reisekosten</i>		
Øvrige honorar	111.606	0
<i>Sonstige Vergütungen</i>		
Gruppelivsforsikring	6.480	6.480
<i>Gruppenlebensversicherung</i>		
Gebyrer m.v.	5.676	7.404
<i>Gebühren u.Ä.</i>		
Diverse omkostninger	0	613
<i>Diverse Aufwendungen</i>		
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>410.455</b>	<b>324.882</b>
<i>Verwaltungskosten insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzeinkünfte</i>		
Renter, øvrige	0	18.742
<i>Zinsen, sonstige</i>		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>18.742</b>
<i>Finanzeinkünfte insgesamt</i>		
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, DZ HYP	1.331.222	1.329.937
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, DZ HYP</i>		
Renter, bankkonto, Sydbank	10.238	4.733
<i>Zinsen, Bankkonto, Sydbank</i>		
Renter, komplementarselskab	8.491	8.175
<i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>		
Kurstab, valuta	2.983	679
<i>Kursverlust, Devisen</i>		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.352.934</b>	<b>1.343.524</b>
<i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>		
<b>7 Værdireguleringer</b>		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	0
<i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 8</i>		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-159.600	12.600
<i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 8</i>		
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	129.640	-10.235
<i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 11</i>		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-29.960</b>	<b>2.365</b>
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 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>	-26.558.344	-26.570.944
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>	-159.600	12.600
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Wertanpassung zum Tageswert, Jahresende</i>	-26.717.944	-26.558.344
<b>Dagsværdi, ultimo</b> <i>Tageswert, Jahresende</i>	<b>39.056.325</b>	<b>39.215.925</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 ejendomsstype.

*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>	390.000	385.000
Driftsomkostninger, EUR <i>Betriebskosten, EUR</i>	-23.583	-26.230
Afkastkrav <i>Renditeanspruch</i>	6,98%	6,83%

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>	37.705.830	37.831.182
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	40.507.154	40.705.892

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>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab	0	43.497
<i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten</i>		
Tilgodehavende hos lejer	1.221.362	0
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	50.903	22.551
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>1.272.265</b>	<b>66.048</b>
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
Tilgodehavende leje på t.dkk 1.221 forfalder først til betaling i 2022. <i>Mieteinbehalt/Mietanspruch von t.dkk 1.221 ist erst zur Zahlung im Jahr 2022 fällig.</i>		
<b>10 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>		
Ændring i året	0	0
<i>Änderung im Jahresverlauf</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 26.500	26.500.000	26.500.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 26.500</i>		
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
<i>Der Baranteil des Stammkapitals beträgt:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 26.500, primo	26.500.000	26.500.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 26.500, Jahresanfang</i>		
Ændring i året	0	0
<i>Änderung im Jahresverlauf</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>		
<b>Overført resultat</b>		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	-19.122.052	-21.001.541
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	-2.019.895	1.879.489
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>		
Overført resultat, ultimo	-21.141.947	-19.122.052
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>		
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.358.053</b>	<b>7.377.948</b>
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2020 dkk</b>	<b>2019 dkk</b>
<b>11 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	72.496	62.261
<i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	-129.640	10.235
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
Kursregulering, ultimo	-57.144	72.496
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>31.724.586</b>	<b>31.854.226</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	31.724.586	31.854.226
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		
<b>12 Anden gæld</b>		
<b><i>Sonstige Verbindlichkeiten</i></b>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS	178.311	171.685
<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS</i>		
Skyldig tysk moms	56.922	26.896
<i>Geschuldete Umsatzsteuer - deutsch</i>		
Skyldige omkostninger	4.497.787	2.412.688
<i>Geschuldete Aufwendungen</i>		
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>4.733.020</b>	<b>2.611.269</b>
<b><i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i></b>		



**NOTER  
ANHANG****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 39.056 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

***Sicherheitsleistungen***

*Aktiva mit einem Buchwert von tDKK 39.056 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.*