

K/S Weiden Zentrum

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

Årsrapport for 2022 *Jahresbericht 2022*

(17. regnskabsår)
(17. Geschäftsjahr)

CVR nr. 29850828

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. februar 2023
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 8. Februar 2023*

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 - 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 - 16
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	16
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2022 - Aktiva</i>	17
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2022 - Passiva</i>	18
Egenkapitalopgørelse Eigenkapitalnachweis	20
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	21 - 26

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 2022 for K/S Weiden Zentrum.

Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2022 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 8. februar 2023
Kopenhagen, den 8. Februar 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Weiden Zentrum für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022 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 2022 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022.

Grundlage für der Widerlegung der Schlussfolgerung

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse 31. marts 2023. 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 lejereduktion 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 aflægger 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 2023 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss (fortgesetzt)

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)

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

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)

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

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

Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

Für den Bericht der Geschäftsleitung ist die Geschäftsleitung verantwortlich.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)

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

Søborg, den 8. februar 2023

Søborg, 8. Februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer

MNE-nummer:

mne9406

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

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

SELSKABSOPLYSNINGER
INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Selskabet <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 2022 - 31. december 2022 Geschäftsjahr: 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022
Komplementar <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34A 1260 København K
Bestyrelse <i>Aufsichtsrat</i>	Søren Nielsen (formand/Vorsitzender) Michael Asker Larsen
Selskabsadm. <i>Gesellschaftsverw.</i>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34A 1260 København K
Revision <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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -49.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.859.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.908.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 4.745.

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. Som følge af tysk lovgivning vedrørende Covid-19 kan lejer have krav på et nedslag i huslejen for nedlukningsperioden, og beløbet er derfor hensat. Det er fortsat bestyrelsens tanke, at en aftale om dette beløb kan indgå som et element 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 1, som der er fundamental uenighed om udbedringen af. Ejendommen fremstår nu velvedligeholdt, efter at lejer, som tidligere har haft vedligeholdelsesforpligtelsen, igennem en årrække ikke har investeret i fornødent omfang.

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 2022

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertberichtigung usw. beträgt t.dkk -49.

Die Berichtigung der Immobilie und der Schulden beläuft sich netto auf Kosten in Höhe von t.dkk 1.859.

Das Jahresergebnis weist einen Verlust in Höhe von t.dkk 1.908 auf.

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 beträgt t.dkk 4.745.

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. Aufgrund der deutschen Gesetzgebung zu Covid-19 kann der Mieter Anspruch auf eine Mietminderung für die Lockdown-Zeit haben, und der Betrag wird daher zurückgestellt. Der Vorstand ist nach wie vor der Ansicht, dass eine Einigung über diesen Betrag als ein Element dienen kann in die Bemühungen ein Vergleich in dem anhängigen Rechtsstreit zu erzielen.

In Bezug auf den Rechtsstreit, in der der Mieter die K/S wegen behauptete fehlender Wartungsarbeiten im Rahmen des Mietvertrags verklagt hat, hat die K/S nun alle beanstandeten Einwände mit Ausnahme von 1 behoben, über dessen Behebung grundsätzlich Uneinigkeit besteht. Die Immobilie erscheint nun gut gepflegt, nachdem der Mieter, der zuvor die Instandhaltungspflicht hatte, seit vielen Jahren nicht im erforderlichen Umfang investiert hat.

LEDELSESBERETNING

BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift (fortsat)

Bestyrelsen har udfoldet betydelige bestræbelser på at imødekomme lejers ønsker på det sidste udestående punkt gennem en forligsmæssig løsning, men lejer har været afvisende over for realistiske løsninger og har modarbejdet såvel dommerens som selskabets forligsbestræbelser.

Efter at lejer i et retsmøde i september 2022 klart tilkendegav ikke at være interesseret i at indgå et forlig, blev retssagen berammet til domsafsigelse ultimo december 2022, men dommeren har efter berammelsen taget en del af selskabets efterfølgende indvendinger til følge og har genåbnet sagen.

Selv om selskabet fortsat arbejder for en forligsmæssig løsning, må det forventes, at retssagen skal afsluttes med en dom, og det forventes, at sagen først kan afsluttes et godt stykke inde i 2023.

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

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og udløber nu den 31. marts 2023. Som følge heraf skal der indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses selskabets situation, herunder den verserende retssag, 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.

Der Mieter des Unternehmens, Finanzierung und Going Concern (fortgesetzt)

Der Vorstand hat erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Wünsche des Mieters in der letzten offenen Punkt durch einen Vergleich zu erfüllen, aber der Mieter ist gegen realistische Lösungen und hat die Vergleichsbemühungen von sowohl der Richter als auch des Unternehmens entgegengearbeitet.

Nachdem der Mieter in einer Gerichtstermin im September 2022 klar erklärt hatte, dass er nicht an einen Vergleich interessiert sei, wurde die Urteil für Ende Dezember 2022 angesetzt, aber der Richter hat einige der nachfolgenden Einwände des Unternehmens zur Folge genommen und das Gerichtsverfahren wieder aufgenommen.

Obwohl das Unternehmen noch an einer Vergleichslösung arbeitet, ist zu erwarten, dass die Klage mit einem Urteil enden wird, und es ist erwartet, dass das Gerichtsverfahren erst bis weit in das Jahr 2023 abgeschlossen wird.

Der Vorstand befindet sich über Habro in einem ständigen und konstruktiven Dialog mit die finanzierende Bank, um die Finanzierung bis zum Verkauf zuzusichern. Die finanzierende Bank wird über die Entwicklung eng informiert, und die Bank hat den Umgang mit dem Mieter genehmigt und unterstützt.

Die Darlehenszusage für das erstrangige Darlehen von der DZ HYP wurde laufend verlängert und läuft nun zum 31. März 2023 aus. Infolgedessen muss mit dem Darlehensgeber eine neue Einigung wegen Fortführung der Finanzierung und deren Konditionen gefunden werden. Die Vereinbarung muss an die Situation des Unternehmen angepasst werden, einschliesslich des anhängigen Rechtsstreits und der Aussicht auf zusätzliche Ausgaben und mögliche Mietminderungen. Die Verhandlungen sind mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, aber der Vorstand und die Verwaltung gehen auf Grundlage der bisherigen Gespräche davon aus, dass eine Vereinbarung mit dem Kreditgeber möglich ist, 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

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

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Generelt

Årsrapporten for K/S Weiden Zentrum for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Allgemeines

Der Jahresbericht für die K/S Weiden Zentrum für 2022 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie einzelnen Regeln der Klasse C und gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft erstellt worden.

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

Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 743,65 (743,65 pr. 31.12.2021).

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

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

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

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach dem Währungskurs des Bilanzstichtags in Höhe von EUR 743,65 bemessen (743,65 am 31.12.2021).

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Mieterträge

Mieterträge sind mit Rechnungsabgrenzung eingerechnet.

Betriebskosten

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

Es wurde eine vollständige Rechnungsabgrenzung aller wesentlichen Aufwandsposten vorgenommen.

Finanzierung

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

Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Steuern

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

DIE BILANZ

Anlagevermögen

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

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

Forderungen

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Bankeinlagen, Kassenbestände usw.

Schuldnerverbindlichkeiten

Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

	Note <u>Anhang</u>	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>	3	2.871.741	3.257.461
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	4	-1.160.862	-140.242
Nettoleje <i>Nettomiete</i>		1.710.879	3.117.219
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	5	-419.312	-480.372
Resultat før finansielle poster m.v. <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		1.291.567	2.636.847
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	6	-1.340.599	-1.339.303
Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		-49.032	1.297.544
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	7	-1.859.125	-2.760
ÅRETS RESULTAT <i>JAHRESERGEBNIS</i>		-1.908.157	1.294.784
Forslag til resultatdisponering <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		-1.908.157	1.294.784
		<u>-1.908.157</u>	<u>1.294.784</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**BILANZ zum 31. Dezember 2022****AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2022 <u>dkk</u>	31.12.2021 <u>dkk</u>
Anlægsaktiver			
<i>Anlagevermögen</i>			
Materielle anlægsaktiver			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	8	37.182.500	39.041.625
<i>Investitionsimmobilien</i>			
Materielle anlægsaktiver i alt		37.182.500	39.041.625
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>			
ANLÆGSAKTIVER I ALT		37.182.500	39.041.625
<i>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</i>			
Omsætningsaktiver			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Tilgodehavender			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	9	24.232	1.621.019
<i>Sonstige Forderungen</i>			
Tilgodehavender i alt		24.232	1.621.019
<i>Forderungen insgesamt</i>			
Likvide beholdninger		3.010.392	971.696
<i>Flüssige Mittel</i>			
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.034.624	2.592.715
<i>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</i>			
AKTIVER I ALT		40.217.124	41.634.340
<i>AKTIVA INSGESAMT</i>			

BALANCE PR. 31. december 2022*BILANZ zum 31. Dezember 2022***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
Egenkapital			
<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>		-21.755.320	-19.847.163
EGENKAPITAL I ALT		4.744.680	6.652.837
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>			
Gældsforpligtelser			
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld DZ HYP <i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, DZ HYP <i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>	10	31.712.646	31.712.646
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	11	3.759.798	3.268.857
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		35.472.444	34.981.503
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.472.444	34.981.503
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>			
PASSIVER I ALT		40.217.124	41.634.340
<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>	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE**EIGENKAPITALNACHWEIS**

	2022	2021
	DKK	DKK
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
<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/>
Overført resultat		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	-19.847.163	-21.141.947
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	-1.908.157	1.294.784
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-21.755.320	-19.847.163
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	4.744.680	6.652.837
<i>Eigenkapital insgesamt</i>	<hr/>	<hr/>

NOTER ANHANG

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung

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

2 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lånetilsagnet for selskabets 1. prioritetslån hos DZ HYP er løbende forlænget og udløber nu den 31. marts 2023. Som følge heraf skal der indgås en ny aftale med långiver om fortsat 1. prioritetsfinansiering og vilkårene for denne. Aftalen skal tilpasses selskabets situation, herunder den verserende retssag, 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.

Der Mieter des Unternehmens, Finanzierung und Going Concern

Die Darlehenszusage für das erstrangige Darlehen von der DZ HYP wurde laufend verlängert und läuft nun zum 31. März 2023 aus. Infolgedessen muss mit dem Darlehensgeber eine neue Einigung wegen Fortführung der Finanzierung und deren Konditionen gefunden werden. Die Vereinbarung muss an die Situation des Unternehmens angepasst werden, einschliesslich des anhängigen Rechtsstreits und der Aussicht auf zusätzliche Ausgaben und mögliche Mietminderungen. Die Verhandlungen sind mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, aber der Vorstand und die Verwaltung gehen auf Grundlage der bisherigen Gespräche davon aus, dass eine Vereinbarung mit dem Kreditgeber möglich ist, die eine angemessene Finanzierung bis zu einem möglichen Verkauf sicherstellt. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit dargestellt.

**NOTER
ANHANG**

	2022 dkk	2021 dkk
3 Lejeindtægter		
<i>Mieterträge</i>		
Lejeindtægter	3.500.960	3.257.461
<i>Mieterträge</i>		
Hensat til tab, lejere	-629.219	0
<i>Rückstellung, Mieterträge</i>		
Driftsomkostninger i alt	2.871.741	3.257.461
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		
4 Driftsomkostninger		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Forsikring	38.940	36.464
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsadministrationshonorar	84.755	81.702
<i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>		
Ejendomsskat	76.965	76.933
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	960.202	-54.857
<i>Instandhaltung</i>		
Driftsomkostninger i alt	1.160.862	140.242
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		
5 Administrationsomkostninger		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar	109.470	105.992
<i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>		
Advokathonorar	82.862	100.752
<i>Anwaltshonorar</i>		
Revision, Danmark	25.000	18.000
<i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>		
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
<i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>		
Revision, Tyskland	23.355	19.233
<i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>		
Rejseomkostninger	15.470	20.054
<i>Reisekosten</i>		
Øvrige honorarer	148.730	188.084
<i>Sonstige Vergütungen</i>		
Gebyrer m.v.	11.602	13.007
<i>Gebühren u.Ä.</i>		
Diverse omkostninger	-9.677	2.750
<i>Diverse Aufwendungen</i>		
Administrationsomkostninger i alt	419.312	480.372
<i>Verwaltungskosten insgesamt</i>		

NOTER
ANHANG

	2022	2021
	dkk	dkk
6 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, DZ HYP <i>Zinsen, Hypothekenschulden, DZ HYP</i>	1.325.293	1.324.746
Renter, bankkonto, Sydbank <i>Zinsen, Bankkonto, Sydbank</i>	4.089	4.878
Renter, bankkonto, Danske Bank <i>Zinsen, Bankkonto, Danske Bank</i>	195	278
Renter, komplementarselskab <i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>	9.159	8.819
Kurstab, valuta <i>Kursverlust, Devisen</i>	1.863	582
Finansielle omkostninger i alt	1.340.599	1.339.303
<i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>		
7 Værdireguleringer		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 8</i>	-1.859.125	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 8</i>	0	-14.700
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 10</i>	0	11.940
Værdireguleringer i alt	-1.859.125	-2.760
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		

**NOTER
ANHANG**

	2022	2021
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
<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>	-26.732.644	-26.717.944
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, renditebezogen (Gewinn- und Verlustrechnung)</i>	-1.859.125	0
Årets regulering, valutakursrelateret (resultatopgørelse) <i>Wertanpassung für das Jahr, währungskursbezogen (gewinn- und Verlustrechnung)</i>	0	-14.700
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Wertanpassung zum Tageswert, Jahresende</i>	-28.591.769	-26.732.644
Dagsværdi, ultimo <i>Tageswert, Jahresende</i>	37.182.500	39.041.625
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	5.000.000	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>	481.450	438.000
Driftsomkostninger, EUR <i>Betriebskosten, EUR</i>	-36.000	-25.017
Afkastkrav <i>Renditeanspruch</i>	8,91%	7,87%
Faktor <i>Faktor</i>	10,39	12,00

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Schwankungen im Renditeanspruch würden folgende

Immobilienwerte ergeben (in DKK):

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Anstieg des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	36.167.694	37.839.605
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	38.255.898	40.322.518

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**

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Andre tilgodehavender		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende hos lejer	629.219	1.578.279
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Hensat til tab, tilgodehavender hos lejer	-629.219	0
<i>Verlustrückstellung, Forderung vom Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	24.232	42.740
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
Andre tilgodehavender i alt	24.232	1.621.019
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
10 Prioritetsgæld DZ HYP		
<i>Hypothekenschulden DZ HYP</i>		
Prioritetsgæld DZ HYP, til optagelseskurs	31.781.730	31.781.730
<i>Hypothekenschulden DZ HYP, zum Aufnahmekurs</i>		
Prioritetsgæld DZ HYP, nominelt EUR	4.264.459	4.264.459
<i>Hypothekenschulden DZ HYP, Nennwert in EUR</i>		
Kursregulering, primo	-69.084	-57.144
<i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	0	-11.940
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
Kursregulering, ultimo	-69.084	-69.084
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
Kursværdi, ultimo	31.712.646	31.712.646
<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	31.712.646
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		

**NOTER
ANHANG**

	2022 dkk	2021 dkk
11 Anden gæld		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS	192.341	185.201
<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Weiden Zentrum ApS</i>		
Skyldig tysk moms	42.147	35.928
<i>Geschuldete Umsatzsteuer - deutsch</i>		
Skyldige omkostninger	3.525.310	3.047.728
<i>Geschuldete Aufwendungen</i>		
	3.759.798	3.268.857
Anden gæld i alt		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Personelle Umstände

Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

*Verpfändungen, Sicherheiten und
Eventualverbindlichkeiten*

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 37.183 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Sicherheitsleistungen

Aktiva mit einem Buchwert von tDKK 37.183 sind für die Finanzierungsquelle der Gesellschaft als Sicherheit gestellt worden.

Eventualforpligtelser

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

Eventualverbindlichkeiten

Der Mieter hat de 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.