

PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

1 BILANZ ZUM 31.12.2022

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		3.123,00	4
2. Beteiligungen		26.316.352,27	25.084
3. Wertpapiere		19.912.593,29	19.913
4. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.932.178,50	1.941
Summe Aktiva		48.164.247,06	46.942

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		51.008,08	4
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.570,48	1
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern		10.112,28	5
b) Andere		0,00	1
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	32.055.486,82		32.088
b) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	14.718.636,37		13.487
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.322.433,03		1.312
		48.096.556,22	46.887
Summe Passiva		48.164.247,06	46.942

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2022

Investmenttätigkeit	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.393.600,43		1.394
b) Sonstige betriebliche Erträge	37.386,00		14
Summe der Erträge		1.430.986,43	1.408
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-17.348,63		-17
b) Verwahrstellenvergütung	-24.647,07		-18
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-18.743,89		-13
d) Sonstige Aufwendungen	-47.813,81		-48
Summe der Aufwendungen		-108.553,40	-96
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.322.433,03	1.312
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.322.433,03	1.312
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.232.399,09		7.230
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-1.071,00		-1
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.231.328,09	7.229
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.553.761,12	8.541

3 ANHANG

3.1 Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB i.V.m. § 264a HGB Gebrauch gemacht.



Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des § 158 S. 1 i.V.m. § 135 KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung anfallen, werden analog zu § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben.

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Anleihe wird mit dem Nennbetrag, welcher den Verkehrswert darstellt, bewertet.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des §249 HGB Abs.1 i.V.m. §253 Abs.1 S.2 HGB in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die einzelnen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft werden - entsprechend der laufenden Geschäftsabwicklung - in dänischen Kronen erfasst. Für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sind die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in Euro umzurechnen (§ 244 HGB).

Die Zahlungsvorgänge, soweit sie in ausländischen Währungen erfolgen, werden mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet.

Vermögensgegenstände bzw. Verbindlichkeiten in fremder Währung werden gemäß § 256a Satz 1 HGB grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt die Bewertung nach dem Imparitätsprinzip mit dem niedrigeren Kurs bzw. höheren Kurs am Bilanzstichtag. Bei einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bleiben Realisations- und Anschaffungskostenprinzip unbeachtet (§ 256a Satz 2 HGB).

Das Eigenkapital wurde mit dem jeweils gültigen historischen Kurs zum Einzahlungszeitpunkt angesetzt. Die entstandenen Kursdifferenzen wurden ergebniswirksam erfasst.

3.3 Angaben zur Bilanz

3.3.1 Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der København Sydhavn ApS - einer Kapitalgesellschaft dänischen Rechts - mit Sitz in Kopenhagen und einem Nominalkapital in Höhe von 86.294.800,00 DKK. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert. Die København Sydhavn ApS hat am 01.11.2016 100 % der Anteile an einer dänischen Objektgesellschaft erworben und hält somit mittelbar die Anlageobjekte.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV: Kopenhagen, Südhafen

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 8.187 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohnimmobilienportfolio in Kopenhagen - Tegholmen.
- c) Die Anlageobjekte wurden im Jahr 2016 fertiggestellt.
- d) Die Gebäudegesamtfläche beträgt 12.677 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 1,93 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung).
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,93 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 36,75 %.
- h) Die Wohnungsmietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i. H. v. DKK 576.320.000,00 angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung i. H. v. 10.710,00 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.

k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Herrn Prof. Dr. Andreas Link, imtargis GmbH, Köln zugrunde.

l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 3.123,00 €.

Unter den Beteiligungen wird die 100 %ige Beteiligung an der København Sydhavn ApS, Kopenhagen, in Höhe von 26.316.352,27 € (entspricht 195.701.553,67 DKK) ausgewiesen.

Unter den Wertpapieren wird die von der København Sydhavn ApS emittierte Anleihe in Höhe von 19.912.593,29 € (entspricht 148.080.000,00 DKK) ausgewiesen.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 1.932.178,50 € sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 51.008,08 € beinhalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 33.503,33 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 14.726,25 €, für die Offenlegung in Höhe von 1.478,50 € sowie für die Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 1.300,00 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.570,48 € enthalten Steuerberatungskosten in Höhe von 1.339,57 € sowie Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 5.230,91 €. Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 10.112,28 € resultieren aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Diese haben ebenfalls eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	6.570,48 €	6.570,48 €	0,00 €	0,00 €
	(i. Vj. 1.323,82 €)	(i. Vj. 1.323,82 €)	(i. Vj. 0,00 €)	(i. Vj. 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten				
ggü. Gesellschaftern	10.112,28 €	10.112,28 €	0,00 €	0,00 €
	(i. Vj. 5.056,21 €)	(i. Vj. 5.056,21 €)	(i. Vj. 0,00 €)	(i. Vj. 0,00 €)
Andere	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	(i. Vj. 421,70 €)	(i. Vj. 421,70 €)	(i. Vj. 0,00 €)	(i. Vj. 0,00 €)
Summe	16.682,76 €	16.682,76 €	0,00 €	0,00 €
Summe	(i. Vj. 6.801,73 €)	(i. Vj. 6.801,73 €)	(i. Vj. 0,00 €)	(i. Vj. 0,00 €)

3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.4.1 Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen die Zinszahlungen der Beteiligungsgesellschaft København Sydhavn ApS in Höhe von 1.393.600,43 €.

3.4.2 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen über 37.386,00 € sind im Wesentlichen Erträge aus Gebühren an die Anleger enthalten.

3.4.3 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 47.813,81 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von insgesamt 33.503,33 €, Negativzinsen in Höhe von 6.421,55 € sowie Nebenkosten Geldverkehr in Höhe von 3.864,55 €.

3.4.4 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,85 %.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.322.433,03 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	-1.322.433,03 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	46.887.649,29 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.344.854,19 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.322.433,03 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.231.328,09 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	48.096.556,22 €

3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	33.672.159,38 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	1.681.904,02 €



3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-5.916.199,93 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	16.104.931,63 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.553.761,12 €
	48.096.556,22 €

3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Investmentvermögens	48.096.556,22 €	46.887.649,29 €	39.691.909,14 €	39.570.831,70 €
Anteilwert	192,24 €	187,41 €	158,65 €	158,16 €

3.5.5 Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 48.096.556,22 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 DKK/ rd. 134,00 €) ein Wert in Höhe von 192,24 €. Insgesamt sind 250.190 Anteile im Umlauf.

3.6 Sonstige Pflichtangaben

3.6.1 Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Tanja Hanrieder, München.

Die Komplementäre hält keinen Kapitalanteil.

3.6.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung befugt ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer:

- Herr Joachim Fritz, Lenggries, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,
- Herr Andreas Heibroek, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 33.510,27 € (entspricht 250.000,00 DKK).

3.6.3 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

3.6.4 Angaben zur Transparenz

Die Angaben zum Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, Daten zum Leverage, Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen und zum Risikoprofil können dem Lagebericht entnommen werden.

3.6.5 Angaben zur EU-TaxVO und Offenlegungsverordnung

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020). Die PATRIZIA GrundInvest berücksichtigt bei der Verwaltung des Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

3.6.6 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der PATRIZIA GrundInvest. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken.



Ausgestaltung des Vergütungssystems:

Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Monatsbezügen ausbezahlt wird. Neben dem Jahresgrundgehalt werden Mitarbeitern noch weitere feste Vergütungsbestandteile wie zum Beispiel ein Dienstwagen, vermögenswirksame Leistungen oder eine Shopping Card gewährt. Das Gesamtgehalt kann grundsätzlich einen variablen Gehaltsbestandteil beinhalten. Auch freiwillige Altersversorgungsleistungen können bei der Gesellschaft Bestandteil der Vergütung sein.

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (quotale) zu kürzen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrats der PATRIZIA GrundInvest bezieht eine marktübliche Vergütung, die beiden anderen Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung.

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.219.494,00 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile von 2.433.065,39 € und variable Vergütungsanteile von 786.428,61 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.010.691,11 € gezahlt.

3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt 97,00 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung).

Die Fondsgeschäftsführung hat im Februar 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von 4,00 % bezogen auf das Nominalkapital (Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag) zum 30.06.2023 geleistet wird.

Augsburg, den 30. Mai 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

LAGEBERICHT 2022

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen (Fondsgesellschaft). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PATRIZIA GrundInvest oder KVG) bestellt.

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 100.000 DKK zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA GrundInvest sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.



1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Liquiditätsauszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren eine durchschnittliche Auszahlung von 4,00 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände bzw. der Anlageobjekte sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Liquiditätsauszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. den zugrunde liegenden Anlageobjekten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten der Anlageobjekte, welche an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Dafür hat die Fondsgesellschaft über ihre dänische Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS in Anteile der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft sowie in von dieser emittierte Finanzinstrumente im Sinne des § 193 Abs. 1 Nr. 8 KAGB investiert. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Vermögensgegenstände und darüber der mittelbare Erwerb der Anlageobjekte, deren langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. b) der Anlagebedingungen. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgericht Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die PATRIZIA GrundInvest ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt auch die Funktion der Treuhandkommanditistin. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditistin, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen, ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen.

Es werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:



INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.

•Datenschutzbeauftragter:

Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.

•Interne Revision:

Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.

•Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Denmark A/S, Adelgade 15, 2, 1304 Kopenhagen, Dänemark.

•Property Management, Financial Company Management:

Cobblestone A/S, Gammel Koge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby, Dänemark.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die PATRIZIA GrundInvest grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

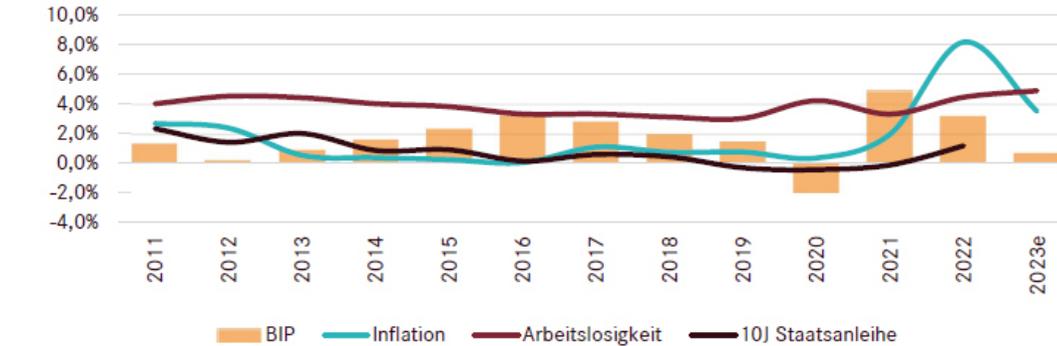
2.1 Standortprofil Dänemark

2.1.1 Dänemark

Die Erholung der dänischen Wirtschaft wurde in 2022 leicht ausgebremst und für 2023 wird ein deutlicher Rückgang des BIP-Wachstums erwartet. Die Inflation stieg signifikant an, während die Arbeitslosenquote leicht zunahm. Für 2022 wird ein deutlicher Rückgang der Inflation erwartet. Die Rendite der 10jährige Staatsanleihe stieg aufgrund der Zinswende der EZB deutlich an, und lag Ende 2022 bei ca. 1,2 %.



Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Dänemark



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

2.1.2 Makrolage Kopenhagen

Kopenhagen ist die Hauptstadt Dänemarks und politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes und Teil der länderübergreifenden Metropolregion Öresundregion. Die Wirtschaft ist hauptsächlich durch den Dienstleistungssektor geprägt, aber auch die Pharmaindustrie und die weltgrößte Container-Reederei Maersk sind Teil des Kopenhagener Branchenmix. In Kopenhagen sind zahlreiche Universitäten und Hochschulen ansässig. Die dänische Hauptstadt gilt als eine der teuersten Städte Europas.

Daten und Fakten - Dänemark/Kopenhagen

	Dänemark	Kopenhagen
Einwohner (in Tsd., 2022)	5.873	813
Bevölkerungsprognose (2022 - 2032)	2,7%	10,1%
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2022)	52.434 €	75.761 €
Wachstum BIP ie Einwohner (2022 - 2032)	18,9%	12,8%
Beschäftigte (in Tsd., 2022)	3.163	558
Beschäftigtenwachstum (2022 - 2032)	4,0%	8,5%
Arbeitslosenquote (2022)	4,4%	5,6%
Kaufkraft (2022)	161,8	183,5

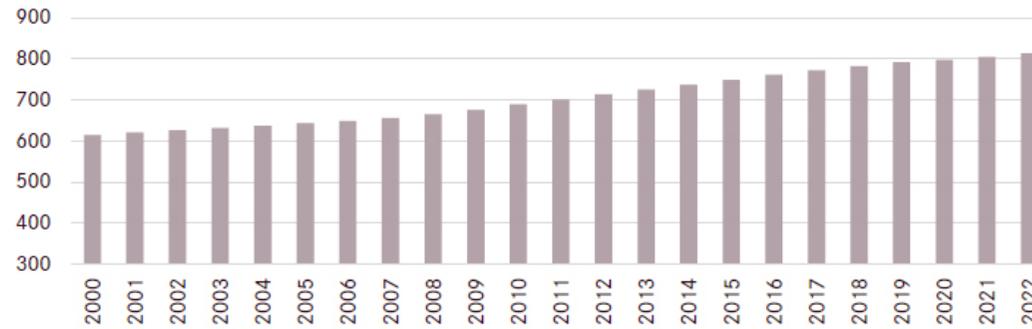
Quelle: Oxford Economics, GfK

2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Kopenhagen

Kopenhagen, die Hauptstadt Dänemarks, gehört zu den bedeutendsten Metropolen Nordeuropas. Sie ist bei Touristen ein beliebtes Reiseziel und gilt als eine der Städte mit der größten Lebensqualität weltweit. Seit Jahren ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl zu beobachten, zuletzt lag das Wachstum bei 1,2 %.



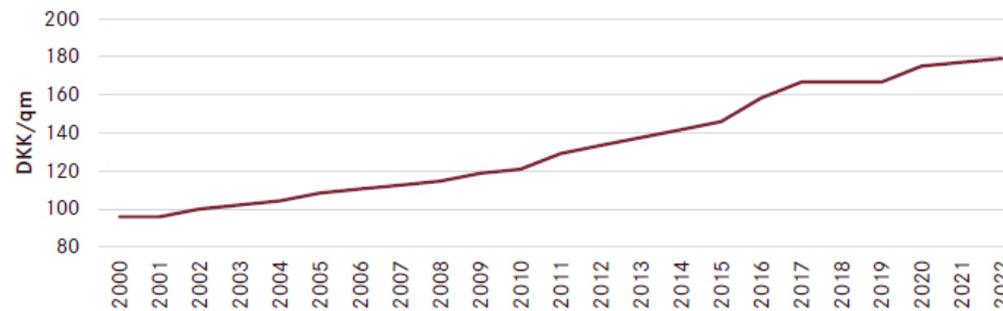
Bevölkerungsentwicklung Kopenhagen



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Mieten in Kopenhagen weisen seit mehr als 20 Jahren eine ansteigende Tendenz auf. Lediglich zwischen 2017 und 2019 verharrten sie auf gleichbleibendem Niveau. Seit 2019 stiegen die durchschnittlichen Mieten in Kopenhagen um 7,5% auf 179 DKK/qm/Monat. Über den gesamten Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 wiesen die Wohnungsmieten in Kopenhagen ein Wachstum von 87% auf. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von durchschnittlich rund 4 %.

Mietentwicklung Kopenhagen



Quelle: PATRIZIA, Colliers

2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

2.3 Geschäftsverlauf



Die Anlageobjekte mit den nachstehenden Eckdaten wurden im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Entwicklung des Wohnraumentwicklungsgebietes „Südhafen“

Die Anlageobjekte befinden sich ca. 2,8 km südwestlich des Rathauses im Stadtzentrum und ca. 2,3 km vom Hauptbahnhof entfernt in einem großflächigen Wohnraumentwicklungsgebiet auf der sog. Teglholmen-Halbinsel. Die Umgebung der Anlageobjekte zeichnet sich durch moderne, mehrstöckige Gebäude aus. Durch die Lage am Südhafenbassin verfügt das Gebiet darüber hinaus über einen maritimen Charakter. Im direkten Umfeld der Anlageobjekte befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und Gewerbeeinheiten. Die Westseite des Grundstücks ist einem weiteren Wohnhaus zugewandt. In der erweiterten Umgebung befindet sich der Hauptsitz der TDC Group. Im Norden blickt das Gebäude auf die Bucht (Frederiksholmsløbet). Auf der gegenüberliegenden Seite der Bucht befinden sich ebenfalls Apartmenthäuser und einige Freizeiteinrichtungen. Östlich des Grundstücks befinden sich mehrere Gewerbeeinheiten, unter anderem der Großhändler Lemvig-Müller A/S. Im Süden befindet sich zudem ein Wohnhaus. Darüber hinaus liegen die Anlageobjekte derzeit direkt neben einer Brachfläche, die in den nächsten Jahren ebenso mit einem Wohnhaus bebaut werden soll. Erst nach vollständiger Errichtung dieses Wohnhauses wird es möglich sein, die an die Anlageobjekte unmittelbar angrenzenden Kanäle fertigzustellen. Bis dahin ist für die Bewohner der Anlageobjekte mit Einschränkungen zu rechnen, die sich aus der Bautätigkeit ergeben und die Qualität des Ausblicks beeinträchtigen.

Ebenso im Bau befinden sich zwei U-Bahn-Stationen, welche 2024 eröffnen sollen. Darüber hinaus befindet sich im Westen des Grundstücks und etwa fünf Minuten (400 m) zu Fuß von den Anlageobjekten entfernt die Bushaltestelle „Scandiagade (Teglholmegade)“.

Immobilienanlegeobjekte	Kopenhagen Südhafen
Objekttyp/Nutzungsart	Wohnimmobilie
Adresse	Østre Teglgade 9 / Nordre Teglvej 12 2450 Kopenhagen SV
Baujahr	2016
Grundstücksfläche	8.187 m ²
Mietfläche gesamt	12.677 m ²
• 2 Zimmer	14 Stück, 945 m ²
• 2 bis 3 Zimmer	12 Stück, 931 m ²
• 3 Zimmer	33 Stück, 3.318 m ²
• 3 bis 4 Zimmer	41 Stück, 4.081 m ²
• 4 Zimmer	20 Stück, 2.337 m ²
• 5 Zimmer	7 Stück, 947 m ²
• Gemeinschaftsfläche	1 Einheit, 118 m ²
• Stellplätze	63 Stück (auf diesem und benachbarten Grundstücken)
Vermietungsstand	98,07 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung)
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 24,6 Millionen DKK (bei Vollvermietung, inkl. Parkplatzvermietung)

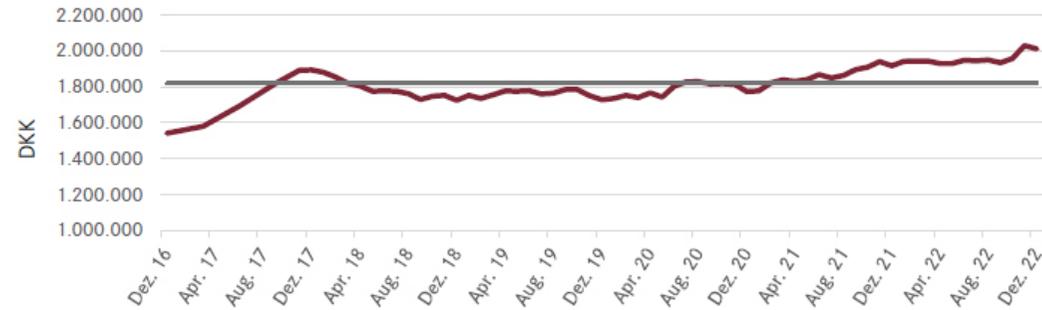
Vermietung

Zum Berichtsstichtag bestehen 126 Mietverhältnisse mit einer Gesamtmietfläche von 12.453 m² und 34 Mietverhältnisse mit Stellplatzmietern. 1 Appartement und 29 Parkplätze bzw. 46 % aller Stellplätze sind unvermietet. Dies entspricht einer Vermietungsquote zum Berichtsstichtag von 98,07% (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung). Die Mietverträge sind in der Regel unbefristet. Die Vertragsmiete ist eine Indexmiete, die an den Verbraucherpreisindex Dänemarks gebunden ist und alle zwölf Monate angepasst werden kann. Die aktive Nachvermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechseln sowie die Vermarktung freier Parkplätze erfolgt lokal durch die PATRIZIA Denmark A/S. Alle Wohnraummietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei die Mieter die Möglichkeit haben, ihren Mietvertrag innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

Die aus den laufenden Verträgen erzielbare Nettojahressollmiete beträgt zum Stichtag rd. 24,60 Mio. DKK. Dies entspricht einer aktuellen qm-Miete ohne Stellplätze von 163,22 DKK pro Monat (1.958,59 DKK pro Jahr). Insgesamt stellen sich die Mieterlöse und die Vermietungsquoten seit Ankauf der Immobilie im November 2016 wie folgt dar:



Monatliche Nettomieteinnahmen seit Ankauf der Anlageobjekte (in DKK; inkl. Parkplatzvermietung)



Monatliche Vermietungsquote seit Ankauf der Anlageobjekte (in % der Fläche; exkl. Parkplatzvermietung)



Sowohl das Mietniveau als auch die Vermietungssituation sind im gesamten Verlauf der Corona Pandemie weitestgehend stabil geblieben - seit Mitte des Jahres 2021 ist außerdem bei beiden Kennzahlen eine merkbare Erholung zu sehen. Vor diesem Hintergrund hat die Fondsgesellschaft zum 30.06.2022 für das Geschäftsjahr 2021 eine Auszahlung in Höhe von 4,00 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag) geleistet.

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für die Anlageobjekte weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 576.320.000 DKK aus (Vorjahr 566.600.000 DKK).

Ausblick

Aufgrund der hohen Inflation hat die dänische Regierung mögliche Mietpreisindexierungen im August 2022 auf 4,00 % pro Jahr für einen Zeitraum von zwei Jahren gedeckelt. Damit sollen die Einwohner Dänemarks entlastet werden. Schätzungsweise 160.000 dänische Haushalte werden von dieser Obergrenze betroffen sein. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der erhöhten Wettbewerbssituation im direkten Umfeld der Anlageobjekte sind trotz generell niedriger Leerstandsquoten die Möglichkeiten eines überdurchschnittlichen Mietwachstums beschränkt.



Zugleich gilt es die Investitionstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt in Dänemark/Kopenhagen zu beobachten. Viele Investoren warten derzeit die Marktentwicklung ab und beobachten aufmerksam die Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftsentwicklung auf die Preisbildung. Sollte es sich abzeichnen, dass sich zum gemäß der Anlagestrategie bei Auflage geplanten Laufzeitende der Fondsgesellschaft keine attraktive Verkaufschancen ergeben muss diese ggf. verlängert werden. Auch laufen die Zinsbindungsfristen für das eingesetzte Fremdkapital mittelfristig aus, so dass sich hieraus Auswirkungen auf die möglichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger in der Zukunft ergeben können. Die KVG analysiert diesbezüglich laufend die Markt- und Zinsentwicklung und berichtet an die Anleger.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 2.553.761,12 € (VJ: 8.541.028,49 €).

Der Fondsgesellschaft stehen seit dem 01.11.2016 Erträge aus der Beteiligung an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS sowie Zinserträge aus dem von dieser emittierten Finanzinstrument zu. Im Berichtsjahr 2022 beliefen sich die Zinserträge der Fondsgesellschaft auf insgesamt 1.393.600,43 € (VJ: 1.393.900,27 €). Die Fondsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr sonstige Erträge in Höhe von 37.386,00 € (VJ: 14.207,64 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 108.553,40 € (VJ: 95.786,38 €) setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütungen in Höhe von 17.348,63 € (VJ: 17.350,40 €), der Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 24.647,07 € (VJ: 17.697,40 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 18.743,89 € (VJ: 13.125,24 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 47.813,81 € (VJ: 47.613,34 €).

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem ein unrealisiertes Ergebnis im Geschäftsjahr von 1.231.328,09 € (VJ: 7.228.706,96 €), das sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von 1.232.399,09 € (VJ: 7.229.777,96 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten 1.071,00 € (VJ: 1.071,00 €) zusammensetzt. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung werden analog zu § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB ab dem Erwerb der Beteiligung über 10 Jahre linear abgeschrieben.

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 48.096.556,22 € (VJ: 46.887.649,29 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 32.055.486,82 € (VJ: 32.088.019,48 €), dem nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 14.718.636,37 € (VJ: 13.487.308,28 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.322.433,03 € (VJ: 1.312.321,53 €). Die Kapitalanteile wurden um den Betrag verringert, um den die im Jahr 2022 geleistete Auszahlung in Höhe von 1.344.854,19 € (entspricht 10.007.600,00 DKK) das realisierte Ergebnis der Fondsgesellschaft überstieg.

2.4.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS, die wiederum seit dem 01.11.2016 100 % der Anteile an der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft hält. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2022 beträgt 26.316.352,27 € (entspricht 195.701.553,67 DKK; VJ: 25.083.953,18 € / 186.534.309,42 DKK) und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2022 ermittelt.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2022 betragen insgesamt 3.123,00 € (VJ: 4.194,00 €) und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Gründung der Beteiligung København Sydhavn ApS angefallen sind.

Die Bewertung der von der København Sydhavn ApS emittierten Anleihe erfolgt zum Nennwert (=Verkehrswert) und beträgt 19.912.593,29 € (148.080.000,00 DKK; VJ: 19.912.861,06 €/148.080.000 DKK).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über Bankguthaben in Höhe von 1.932.178,50 € (VJ: 1.941.485,21 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2022 in Höhe von insgesamt 51.008,08 € (VJ: 48.042,43 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von 33.503,33 € (VJ: 32.846,40 €) sowie die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 14.726,25 € (VJ: 10.591,00 €) umfassen.

Es bestanden zum 31.12.2022 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.570,48 € (VJ: 1.323,82 €) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 10.112,28 € (VJ: 5.477,91 €), welche im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 10.112,28 € (VJ: 5.056,21 €) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 0,00 € (VJ: 421,70 €) umfassen.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Fondsgesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Abweichungen resultieren in erster Linie aus der Neubewertung der Beteiligung, welche wiederum aus der jährlichen Regelbewertung des Anlageobjektes resultieren. Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen / Beteiligung København Sydhavn ApS	26.316.352,27	54,72
Anschaffungsnebenkosten	3.123,00	0,01
Wertpapiere	19.912.593,29	41,40



	in EUR	in %
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.932.178,50	4,02
Passiva		
Rückstellungen	51.008,08	-0,11
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	6.570,48	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	10.112,28	-0,02
Fondsvermögen	48.096.556,22	100,00

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2022	48.096.556,22 €	250.190	192,24 €
31.12.2021	46.887.649,29 €	250.190	187,41 €
31.12.2020	39.691.909,14 €	250.190	158,65 €
31.12.2019	39.570.831,70 €	250.190	158,16 €
31.12.2018	36.066.459,66 €	250.190	144,16 €
31.12.2017	23.360.182,94 €	149.193	156,58 €
31.12.2016	5.279.165,46 €	25.921	203,66 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2022 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 250.190.000,00 DKK und bezogen auf einen 1.000 DKK-Anteil 250.190 Anteile. Dies entspricht einem rechnerischen Anteilwert zum 31.12.2022 von 192,24 €.

2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	8.396,92 €
Verwahrstellenvergütung	24.647,07 €
Haftungsvergütung Komplementärin	8.951,71 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.743,89 €
Jahresabschlusserrstellung	33.503,33 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	10.875,51 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	1.875,07 €
Steuerliche Beratung	226,10 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	107.219,60 €



Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)	0,23 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	296.942,86 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)	0,85 %

2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,00 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

Gesamthöhe des Leverage:

Der Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,0. Der Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 2,7.

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,96 und nach Commitmentmethode 0,96. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht und in den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gegeben.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

3 RISIKOBERICHT

3.1 Risikomanagementsystem

Risiken sind genau wie Chancen wesentlicher Inhalt jeder Geschäftstätigkeit. Ohne das Eingehen von Risiken sind Chancen nicht zu verwirklichen. Ziel des Risikomanagementsystems der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es daher nicht, Risiken grundsätzlich zu vermeiden. Vielmehr soll ein transparentes Umfeld geschaffen und dadurch ein bewusster Umgang mit Risiken ermöglicht werden.

Die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt auf Basis der Geschäftsstrategie eine daraus abgeleitete Risikostrategie. Die Risikostrategie bestimmt den Rahmen, in dem das Risikomanagementsystem zu definieren ist. Der Detaillierungsgrad der Risikostrategie spiegelt den Umfang, die Komplexität und den Risikogehalt der geplanten Geschäftsaktivitäten wider. Die Risikostrategie bildet die Grundlage für das Vorgehen innerhalb des Risikomanagements. Die Risikostrategie wird regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich überprüft und dem Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgestellt.

Zur Messung und Steuerung der investimentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und -steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231 /2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

3.2 Risiken



Die PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der mittelbaren Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung der Anlageobjekte anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielt werden können. Die Anlageobjekte selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von keinem hohen Risiko aus.

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Tochter- bzw. Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Margen- und/oder Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen, insbesondere im Rahmen von Anschlussfinanzierungen, entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Tochter- und Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Währungsrisiko

Wesentliche Investitionen der Fondsgesellschaft sowie die Einnahmen während der Laufzeit und im Veräußerungsfall erfolgen in DKK. Zudem werden Leistungen von Dienstleistern oder sonstigen Dritten im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots in DKK bezahlt. Ebenso erfolgen die Einzahlungen der Anleger und Auszahlungen in DKK. Die Entwicklung der Wechselkurse ist vielfältigen Einflüssen ausgesetzt und daher nicht vorhersagbar. Sollte der Kurs der DKK im Verhältnis zum Kurs des Euro sinken, kann dies für Anleger, die zum Erwerb ihrer Beteiligung Euro in DKK getauscht haben, zu Währungsverlusten führen, die sich auf das tatsächliche Ergebnis gegenüber dem prognostizierten Ergebnis negativ auswirken.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:



Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung der Anlageobjekte geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen können sich auf die Werthaltigkeit der Anlageobjekte der Objektgesellschaft auswirken, da Immobilieninvestitionen an Attraktivität verlieren. Dieses Risiko wird aktuell als moderat angesehen.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

4 AUSBLICK

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist bei durchgreifender Betrachtung im Wesentlichen von den Mieteinnahmen der Anlageobjekte und den aufzuwendenden Ausgaben sowie von der Wertentwicklung der Anlageobjekte abhängig. Für das Geschäftsjahr 2023 wird aufgrund der fortschreitenden Entwicklung des die Anlageobjekte umgebenden Wohngebiets und der lokalen Vermietungskompetenz auf Ebene der Anlageobjekte von einem mit dem Vorgeschäftsjahr vergleichbaren, Einnahmen-/Ausgaben-Niveau ausgegangen. Alle Wohnungs-Mietverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete anhand des dänischen Nettopreis-Index vor, wobei zu entscheiden sein wird, ob und in welchem Umfang in der aktuellen Marktlage von den Indexierungsmöglichkeiten tatsächlich Gebrauch gemacht werden kann.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Instandhaltungs-, Umbau- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

Die Auswirkungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen (z. B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten) und die geopolitischen Auswirkungen, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine sowie durch gestörte Lieferketten z. B. mit China, sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die vorgenannten Entwicklungen Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität bei der Fonds- und Objektgesellschaft sowie auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts nehmen.

Augsburg, den 30. Mai 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Britz

Andreas Heibrook

Geschäftsführende Kommanditistin

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg



Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. Mai 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Quinkert, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2023

BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 30. Mai 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Pritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin