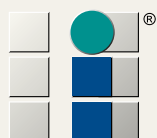


IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG

IMMOVATION
Immobilien Handels AG & Co. 2. KG



Geschäftsbericht 2021



WWW.IMMOVATION-AG.DE



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
A. Bericht der geschäftsführenden Kommanditisten	5
1. Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen	5
2. Entwicklung des Grundbesitzes	8
2.1 Allgemeine Objektbeschreibungen	8
2.2 Objektsituation	11
3. Finanzierung und Liquiditätssituation	13
3.1 Finanzierung	13
3.2 Liquiditätssituation	13
3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten	13
4. Ausschüttung	15
4.1 Gesamtvolumen	15
4.2 Stückelungen	15
4.3 Jahresüberschuss und Ausschüttung	15
5. Darstellung der Vermögensentwicklung	15
5.1 Gesamtvermögen	15
5.2 Vermögen je Mindestzeichnungssumme	16
5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode	16
6. Gesellschafterversammlung	16
7. Anlageausschuss	16
B. Erläuterungen zum handelsrechtlichen Jahresabschluss	17
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17
2. Erläuterungen zur Bilanz 2021	20
3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2021	26
Anlagen	30
Bilanz 2021	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	32
Anlagespiegel 2021	33

VORWORT

Sehr geehrte Gesellschafterinnen,
sehr geehrte Gesellschafter,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

im Jahr 2021 informieren. Sie finden hier die relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen, Daten und Fakten im Detail bzw. in der Übersicht dargestellt.

Die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditisten zeigt folgende Aufstellung:

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Matthias Adamietz

Bei weitergehenden Fragen zu Ihrer Beteiligung steht Ihnen das Fondsmanagement-Team der IMMOVATION jederzeit gern zur Verfügung, Tel. 0561/816194-0, Montag bis Freitag, jeweils in der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr.

Kassel, im Oktober 2022

Ihre
IMMOVATION Immobilien Handels AG

A. Bericht der geschäftsführenden Kommanditisten

1. Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen

Die **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG** (Emittentin) wurde von der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Initiatorin) als geschlossener Immobilienfonds, mit Prospektaufstellungsdatum vom 27. Januar 2009, zur Platzierung der Kommanditanteile in Deutschland aufgelegt. Mit Prospektaufstellungsdatum vom 22. April 2009 erfolgte zur Platzierung der Kommanditanteile die Auflage eines Verkaufsprospektes in Österreich.

Die als Eigenkapital einzuwerbenden Kommanditanteile wurden bis zum 30. Juni 2010 an 485 Anleger in Deutschland und an 71 Anleger in Österreich, mithin an insgesamt 556 Anleger, platziert, wobei Mehrfachzeichnungen eines Anlegers oder Einzelzeichnungen von Ehepaaren bei dieser Aufstellung als 1 (eins) Anleger gerechnet wurden. Ausweislich des Erstellungsberichtes über den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 waren insgesamt 617 Kommanditisten (diesmal unter Berücksichtigung auch von Mehrfachzeichnungen) mit einem **gezeichneten Kommanditkapital** von insgesamt **EUR 20.879.928,00** an der Gesellschaft beteiligt.

Gründung

Mit Urkunde des Notars Ralf Hoffmann (UR-Nr. 351/2006) vom 09. Oktober 2006 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG gegründet.

Handelsregister

Die Eintragung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG in das Handelsregister ist beim Amtsgericht München -Registergericht- unter der Nummer HRA 89749 am 01. März 2007 erfolgt. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29. Oktober 2013 wurde der Sitz der Gesellschaft nach Kassel verlegt. Die Eintragung beim Amtsgericht Kassel -Registergericht- unter der Nummer HRA 17342 erfolgte am 30. Januar 2014.

Sitz der Gesellschaft

Sitz der Gesellschaft ist Kassel.

Die Anschrift der Geschäftsräume lautet: Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel.

Gesellschaftszweck

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder dienlich sind. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften mit gleichem Unternehmensgegenstand erwerben.

Geschäftsführung und Vertretung

Nach den gesetzlichen Regelungen (vgl. § 164 HGB) sind die Kommanditisten grundsätzlich von der Vertretung der Kommanditgesellschaft ausgeschlossen. Diese Funktion obliegt der Komplementärin. Die Geschäftsführung erfolgt allerdings nicht durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), sondern durch die einzelvertretungsberechtigten geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herrn Matthias Adamietz.

Die Anschrift der Geschäftsräume der geschäftsführenden Kommanditisten (Geschäftsführung) lautet: Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel.

Überblick über die Gesellschafterstruktur zum 31.12.2021

Gesellschafter	Einlage in EUR
Komplementärin IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel	20.000,00 EUR
Geschäftsführende Kommanditisten Matthias Adamietz, Kassel Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel	1.000,00 EUR 1.000,00 EUR
Treuhand- kommanditistin Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München	500,00 EUR
Kommanditisten Fondsanleger	<u>20.857.428,00 EUR</u>
Gesamt	20.879.928,00 EUR

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Kassel I unter der Steuernummer 25/330/30374 geführt. Der veranlagte Zeitraum ist 2021. Für die Jahre 2008 bis 2010 wurde die Betriebsprüfung mit Bericht vom 10.09.2013 abgeschlossen. Für die Jahre 2011 bis 2013 wurde die Betriebsprüfung mit Bericht vom 12.09.2017 abgeschlossen. Die Bescheide ab 2014 stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Gesellschaft unterliegt der Regelbesteuerung des Umsatzsteuergesetzes, erzielt überwiegend aber nur steuerbefreite Umsätze aus Vermietung und Verpachtung. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Gesellschaft.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen bis einschließlich 2020 liegen vor und werden für 2021 noch übermittelt. Darin erzielen die Gesellschafter des Fonds aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs 1. EStG.

Steuerberatung

Der Jahresabschluss 2021 enthält die Schlussbemerkung des Steuerberaters Rudolf L. Müller:

„Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Gesellschaft IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von mir geführten Bücher und die mir darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft habe, sowie die mir erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.“

Rechenschaftsberichte Österreich

Der Fondsgeschäftsführung liegen die Rechenschaftsberichte Österreich, gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz (Österreich), für die Geschäftsjahre 2009 bis 2021 vor.

Prüfungsberichte zu den Jahresabschlüssen

Für alle Jahresabschlüsse bis einschließlich 2021 liegen der Fondsgeschäftsführung die testierten Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers Wolfgang Annecke, Hofgeismar (bis einschließlich 2012) und der Jakob Wirtschaftsprüfung AG, Baunatal (ab 2013), jeweils mit dem „*uneingeschränkten Bestätigungsvermerk*“ vor.

2. Entwicklung des Grundbesitzes

2.1 Allgemeine Objektbeschreibungen

Hinsichtlich der allgemeinen Objektbeschreibung, wie Lage, Art und Ausstattung der Objekte verweisen wir auf die nachfolgenden Erläuterungen sowie auf die sich im Anschluss an die Erläuterungen befindliche tabellarische Gesamtübersicht.

2.2 Objektsituation

Mietwohnanlagen Füssen (234-WE Füssen)

Füssen ist eine Stadt mit ca. 15.600 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Ostallgäu. Sie liegt im Südwesten Bayerns und sie ist die höchstgelegene Stadt Bayerns. Durch die Stadt fließt der Lech und nordöstlich vom Stadtzentrum liegt der Forggensee. Füssen ist hervorragend über die BAB 7 (Füssen – Ulm – Würzburg), die Bundesstraßen B 16, B 17, B 310 und die Eisenbahnlinie (Füssen – Augsburg) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Entfernungen von Füssen betragen nach München ca. 110 km, nach Augsburg ca. 100 km und nach Kempten ca. 40 km.

Bayerns höchstgelegene Stadt, Füssen, ist ein touristisches Highlight. Der international bekannte Urlaubs- und Kurort liegt am Kreuzungspunkt der Tourismusrouten „Romantische Straße“ und „Deutsche Alpenstraße“. Nur wenige Kilometer entfernt ziehen Attraktionen im sogenannten „Königswinkel“, wie das Schloss Neuschwanstein und die Residenz Hohenschwangau, zahlreiche Touristen aus der ganzen Welt an. Füssen selbst lädt mit seiner romantischen Altstadt, den mittelalterlichen Gassen, der alten Stadtmauer und vielen Barockkirchen zu historischen Entdeckungen ein. Kunstschatze aus einer mehr als siebenhundertjährigen Stadtgeschichte hinterlassen einen bleibenden Eindruck.

Nicht nur der Tourismus ist die Grundlage des Landkreises Ostallgäu für eine außergewöhnlich starke Wirtschaft. Der Landkreis ist in erster Linie eine Wirtschaftsregion mit einer entwicklungsstarken Industrie- und Handwerksstruktur und damit eine außergewöhnlich anziehende Region zum Wohnen. Er ist Lebensraum für rund 141.000 Menschen, die sich auf insgesamt 45 Städte, Märkte und Gemeinden verteilen. Nicht zuletzt aufgrund des stabilen mittelständischen Gefüges bietet der Wirtschaftsraum ein reichhaltiges Angebot an Arbeitsplätzen. Rund 68.200 Erwerbstätige und davon nahezu 46.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten in über 7.800 Betrieben. (wirtschaft-ostallgaeu.de).

Die Wohnanlagen Füssen bestehen aus 234 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Drei-Familien-, 6 Vier-Familien-, 31 Sechs-Familien- und 2 Neun-Familien-Häusern, nebst 48 Garagen und 57 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 28,07 m² und 107,70 m² Wohnfläche.

Mietwohnanlagen Schongau (194-WE Schongau)

Schongau ist eine Stadt mit ca. 12.300 Einwohnern im oberbayrischen Landkreis Weilheim-Schongau. Sie liegt am Westufer des Lech im Pfaffenwinkel. Die Kreisstadt Weilheim in Oberbayern liegt ca. 25 km östlich. Ebenfalls ca. 25 km entfernt, liegt die große Kreisstadt des benachbarten Landkreises Landsberg am Lech. Ca. 25 km westlich von Schongau liegt Marktoberdorf, die Kreisstadt des Landkreises Ostallgäu, sowie die

kreisfreie Stadt Kaufbeuren. Besonders vorteilhaft ist die Lage von Schongau als Kreuzungspunkt wichtiger Straßen, so stoßen die B 472 (Kempten – Bad Tölz) und die B 17 (Augsburg – Füssen) in der Lechstadt zusammen.

Das Gesicht des Landkreises Weilheim-Schongau hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vom handwerklich und landwirtschaftlich geprägten Lebensraum zu einem lebendigen und modernen Wirtschaftsraum gewandelt. Neben traditionell geführten Familienunternehmen, die sich zu mittelständischen Betrieben entwickelt haben, siedelten sich internationale Konzerne mit wichtigen Fertigungs-, Forschungs- und Entwicklungsabteilungen im Landkreis an.

Der Schwerpunkt der Unternehmen liegt heute im Bereich der Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik sowie Produktions- und Verfahrenstechnik. Betriebe im Bereich der Antriebstechnik sowie auch der modernen Medizin- und Umwelttechnik bieten lukrative Arbeitsplätze mit interessanten Perspektiven. Dienstleistung und Service sind die neuen Produkte und neben den traditionellen Branchen konnten sich neue Bereiche (z. B. Gesundheitswirtschaft, Event- und Freizeitmanagement, Kultur- und Kreativwirtschaft) etablieren. (total-lokal.de in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau)

Hoch qualifizierte Arbeitskräfte, das vielfältige Aus- und Weiterbildungsangebot, ein hoher Versorgungsgrad im medizinischen Bereich sowie die touristische Anziehungskraft des Allgäu mit ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert machen den Wirtschaftsstandort zu einer zukunftsorientierten Region mit sehr guten Perspektiven. (schongau.de)

Die Wohnanlagen Schongau bestehen aus 194 Wohneinheiten, verteilt auf 10 Vier-Familien-, 23 Sechs-Familien- und 2 Acht-Familien-Häusern, nebst 35 Garagen und 90 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 51,65 m² und 112,52 m² Wohnfläche.

Mietwohnanlage Altstadt (48-WE Altstadt)

Altstadt ist eine Gemeinde mit ca. 3.300 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau. Das Zentrum von Schongau ist ca. 1,5 km entfernt. Über die B 17 und A 96 erschließt sich der Großraum München. Marktoberdorf (20 km) erreicht man über die B 472 und Kaufbeuren (30 km) über die B 12.

Die Gemeinde Altstadt ist in zwei Ortsteile, den Hauptort Altstadt und den Ortsteil Schwabniederhofen gegliedert. Neben der Landwirtschaft bietet Altstadt Arbeitsplätze im Handwerk, im Gewerbe und der Industrie. In Altstadt befindet sich außerdem die Franz-Josef-Strauß Kaserne. Hier ist die Luftlande-/Lufttransportschule der Fallschirmjägertruppe und die zentrale Ausbildungseinrichtung der Bundeswehr der Spezialkräfte für Luftlande- und Lufttransportausbildung angesiedelt. (bundeswehr.de)

Gute Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Grundversorgung vor Ort sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und historische Sehenswürdigkeiten, machen Altstadt zu einem reizvollen Wohnort mit hoher Lebensqualität. (weilheim-schongau.de)

Die Wohnanlage in Altstadt befindet sich im westlichen Teil von Altstadt und ist von einer Reihenhauses- bzw. Einfamilienhaus-Bebauung umgeben. Sie besteht aus 48 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vier-Familien- und 6 Sechs-Familien-Häuser, nebst 35 Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38,80 m² und 87,50 m² Wohnfläche.

Mietwohnanlage Kornwestheim – Sanierungsobjekt (70-WE Kornwestheim)

Kornwestheim ist eine Stadt mit ca. 33.800 Einwohnern in Baden-Württemberg. Die Stadt liegt zentral an der Entwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 10 km entfernt, die Kreisstadt Ludwigsburg ca. 5 km.

Der Metropolregion Stuttgart und dem Kreis Ludwigsburg werden im Zukunftsatlas 2022 (Prognos) „beste“ bzw. „sehr hohe Zukunftschancen“ attestiert. Kornwestheim profitiert von seiner Lage in der Metropolregion. Sie zählt laut Zukunftsatlas zu den 10 Regionen in Deutschland mit den besten Chancen im Bereich „Wettbewerb & Innovation“. Zahlreiche namhafte Großunternehmen wie z. B. Mercedes Benz, Porsche, Bosch, Stihl, Kärcher und deren Zulieferbetriebe, haben ihren Sitz. Die Region weist u. a. eine sehr starke Konzentration hochwertiger Unternehmens-, Forschungs- und Entwicklungsdienstleistungen, sowie ein hohes Wachstumspotential im Fahrzeugbau und der Informationstechnologie auf.

Eingebunden in eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas verfügt Kornwestheim über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B10 und B27 direkt an das überregionale Straßennetz (A81 / A8) angebunden. Darüber hinaus verfügt Kornwestheim über einen Personenbahnhof, einen Rangierbahnhof, einen Güterbahnhof sowie das Container-Umschlagterminal der Deutschen Bahn, das zu den modernsten und leistungsfähigsten Anlagen dieser Art in Deutschland zählt.

Kornwestheim bietet darüber hinaus über eine hervorragende soziale Infrastruktur. Sie bietet Ihren Einwohnern moderne Wohnviertel, gepflegte Grünanlagen und vielfältige Kultur- und Sportangebote. Das Kinderbetreuungsangebot ist vorbildlich. Dementsprechend ist neuer Wohnraum in Kornwestheim sehr gefragt. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat Kornwestheim in die Liste der Städte mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ aufgenommen (Verordnung nach §201a Baugesetzbuch vom 19.07.2022). Über ein Drittel der Einwohner pendelt zwischen Wohn- und Arbeitsort. Dies ist ein weiterer Beleg für die hohe Attraktivität Kornwestheims als Wohnort. (kornwestheim.de)

Das Gebäude ist Teil der denkmalgeschützten früheren Produktionsstätte der bekannten Salamander-Schuhe. Die Sanierung und der Umbau des Gebäudes in 70 Mietwohnungen war Teil des Salamander-Areal Gesamt-Revitalisierungsplanes. Die Wohnungen haben großzügige Grundrisse mit Flächen von ca. 64 m² bis ca. 179 m². Sie werden barrierefrei über mehrere Aufzüge erschlossen. Die großen Fenster der ehemaligen Produktionshallen sind, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, detailgetreu nachgebaut worden. Sie unterstreichen den begehrten Loft-Charakter der neuen Mietwohnungen. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und helle Loggien machen diese Wohnungen zu einem Anziehungspunkt für Wohnungssuchende.

Die Mietwohnungen bieten insbesondere Familien viel Lebensqualität: In direkter Nachbarschaft wurde im Rahmen der Revitalisierung eine Kindertagesstätte mit Platz für 105 Kinder errichtet. Ein zusätzlicher öffentlicher Kinderspielplatz in der Nähe der Wohnanlage ergänzt das Angebot an Spielmöglichkeiten. Entlang der historischen Gebäudezeile, u.a. bei der Kindertagesstätte, wurden Grünflächen mit Bäumen angelegt. Eine neu gestaltete Erschließung vereinfacht die Anfahrt zu den Stellplätzen und den neuen Wohnungen. Teil der Revitalisierungsplanung des Salamander-Areals ist darüber hinaus ein neuer Lebensmittelmarkt. Er ist bequem in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar und macht Besorgungen für den täglichen Bedarf einfach und schnell.

Das Gebäude war zum 01.12.2012 (Süd-Flügel) / 20.12.2012 (Nord-Flügel) bezugsfertig.

Übersicht Objektsituation I

Objekt	234-WE Füssen	194-WE Schongau
a) Lage		
Postleitzahl	87629	86956
Ort	Füssen	Schongau
Straße	Adlerstraße 4-12, Welfenstraße 7, 41, 43, 45, Baumeister-Fischer-Straße 3, 5, 7, Herkomerstraße 13,15, Hohenstauferstraße 1-12, 14, Kreuzstraße 2-4,6, Pappenheimstraße 1-5, Rudolfstraße 18-26	Friedrich-Ebert-Straße 9-17, 12-18, Hans-Böckler-Straße 2,4, Heisenbergstraße 2-16, 9, 11, Hindenburgstraße 12-18, Oskar-von-Miller-Straße 12-22, 23-27, Pöllandstraße 9
Bundesland	Bayern	Bayern
Eigentumsanteil	1/1	1/1
Grundbuch von	Füssen	Schongau
Amtsgericht	Kaufbeuren	Weilheim
Anzahl Objekte	41	35
b) Größe		
Grundstück m² ca.	30.795	37.725
Wohnfläche m² ca.	15.107	13.886
Nutzfläche m² ca.	0	0
Wohneinheiten	234	194
Gewerbeeinheiten	0	0
c) Errichtungsjahr	1952-1967	1959
d) Anschaffungsjahr	2009	2009
e) Anschaffungskosten		
Kaufpreis	12.146.951,00	10.978.049,00
Nebenkosten	1.194.588,05	1.080.096,92
Herstellungskosten	0,00	0,00
Gesamtkosten	13.341.539,05	12.058.145,92
f) Vermietbare Fläche m² ca.	15.107	13.886
Pkw-Stellplätze	105	125
g) Betriebskosten	zahlen Mieter	zahlen Mieter
h) Instandhaltungen	1.028.497,09	1.064.953,72
i) Geplante Instandhaltungen	0,00	0,00
j) Verwaltung	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit
k) Auflagen	keine	keine
l) Belastungen	keine	keine
m) Feuerversicherung	24.762.615,00	22.686.962,00
Deckungsgrad	100%	100%
n) Bewertung		
Kaufpreis (zzgl. HK/Instand)	13.175.448,09	12.391.072,72
Ertragswertverfahren	17.684.706,00	14.083.537,00

- e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten oder Herstellungskosten
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
j) Kosten der Verwaltung, sofern sie nicht als Betriebskosten verrechnet wurden
k) behördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung
l) bürgerliche und sonstige Belastungen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung
n) Bewertung: Kaufpreis sowie interne Ertragswertmethode (13-fache Jahres-Soll-Netto-Kaltmiete)

Übersicht Objektsituation II

Objekt	48-WE Altstadt	70-WE Kornwestheim
a) Lage		
Postleitzahl	86972	70806
Ort	Altstadt	Kornwestheim
Straße	Egerlandstraße 2-12, 14, 16, 18	Salamanderplatz 8 + 10
Bundesland	Bayern	Baden-Württemberg
Eigentumsanteil	1/1	1/1
Grundbuch von	Altstadt	Kornwestheim
Amtsgericht	Weilheim	Ludwigsburg
Anzahl Objekte	9	1
b) Größe		
Grundstück m² ca.	7.350	3.557
Wohnfläche m² ca.	2.920	7.006
Nutzfläche m² ca.	0	0
Wohneinheiten	48	70
Gewerbeeinheiten	0	0
c) Errichtungsjahr	1954 / 1966	1930
d) Anschaffungsjahr	2009	2010
e) Anschaffungskosten		
Kaufpreis	inkl. KP Schongau	3.000.000,00
Nebenkosten	inkl. KP Schongau	178.507,27
Herstellungskosten	0,00	11.694.382,45
Gesamtkosten	inkl. GK Schongau	14.872.889,72
f) Vermietbare Fläche m² ca.	2.920	7.006
Pkw-Stellplätze	35	105
g) Betriebskosten	zahlen Mieter	zahlen Mieter
h) Instandhaltungen	348.070,00	84.512,48
i) Geplante Instandhaltungen	0,00	0,00
j) Verwaltung	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit
k) Auflagen	keine	keine
l) Belastungen	36 WE 1. Förderweg	keine
m) Feuerversicherung	4.711.420,00	18.043.368,00
Deckungsgrad	100%	100%
n) Bewertung		
Kaufpreis (zzgl. HK/Instand)	inkl. KP Schongau	14.778.894,93
Ertragswertverfahren	2.545.751,00	12.621.336,00

- e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten oder Herstellungskosten
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
j) Kosten der Verwaltung, sofern sie nicht als Betriebskosten verrechnet wurden
k) behördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung
l) bürgerliche und sonstige Belastungen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung
n) Bewertung: Kaufpreis sowie interne Ertragswertmethode (13-fache Jahres-Soll-Netto-Kaltmiete)

3. Finanzierung und Liquiditätssituation

3.1 Finanzierung

Ausweislich des Jahresabschlusses 2021 valutierte das per 31. Dezember 2021 bei Kreditinstituten aufgenommene Fremdkapital mit EUR 22.174.653,08. Der nachfolgenden Tabelle kann darüber hinaus das Fremdkapital, nebst Valutenstand, Zins-Konditionen und Tilgungsvereinbarungen entnommen werden (Stand per Dezember 2021). Dabei ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Fondsgeschäftsführung, aufgrund der sich derzeit am Zinsmarkt bietenden Zinskonditionen im kurzfristigen Euribor-Bereich (1 bis 3 Monate), dazu in Absprache mit dem Kreditinstitut für das Darlehen „70-WE Kornwestheim“ entschlossen hat, diesen Zinsvorteil vorerst weitgehend auszuschöpfen. Alle Darlehen wurden mit einer Darlehenslaufzeit von 10 Jahren abgeschlossen, aber das Darlehen „70-WE Kornwestheim“ mit der Möglichkeit ausgestattet, anfänglich über Euribor-Konditionen variabel zu finanzieren. Die dadurch positive Abweichung von der prospektierten Zins-Kondition in Höhe von 5% p.a. (inkl. Disagio) wird sich bei Eindeckung mit längerfristigen Zinsfestschreibungen bei Restlaufzeiten von ca. 1-2 Jahren wieder relativieren, nach den derzeitigen Erkenntnissen am Zinsmarkt aber immer noch deutlich unter den prospektierten Wertansätzen liegen.

Zwischenfinanzierungen, sonstige Finanzierungen

Außerhalb der Endfinanzierungen bestehen keine Zwischen- oder sonstigen Finanzierungen. Es ist keine Betriebsmittelkreditlinie vorhanden.

JNKM, Mietausfall, Instandhaltung und Verwaltung

Ebenfalls können der nach folgenden Tabelle die Jahres-Netto-Kaltemieteinnahmen (JNKM), dargestellt als Soll-Mieten, der Mietausfall (inkl. nachträglichem Leerstand), sowie die nicht auf Mieter umlagefähigen (Neben-)Kosten für die laufende Instandhaltung der Immobilien und die Hausverwaltung, nebst Abweichung zu den prospektierten Wertansätzen, entnommen werden.

3.2 Liquiditätssituation

Es besteht zum 31.12.2021 eine Liquiditätsreserve in Höhe von EUR 2.745.770,15. Die Zusammensetzung der Liquiditätsreserve kann dem Erläuterungsbericht zum Jahresabschluss 2021 unter Punkt AKTIVA B.II. entnommen werden.

3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten

Für das Geschäftsjahr 2021 bestand ein Anspruch auf das Geschäftsführungs- und Fondsverwaltungshonorar in Höhe von insgesamt EUR 240.000,00. Sonstige nicht veranlagungsbezogene Sachkosten sind im Jahr 2021 in Höhe von EUR 114.026,85 (hauptsächlich Abschluss- und Prüfungskosten, Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten Geldverkehr, Einstellungen in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen sowie periodenfremde Aufwendungen) angefallen.

Wohnanlagen	Einheiten	Soll-JNKM	Mietausfall '21	Instandhaltung '21	Verwaltung	Fremdkapital	Valuta 2021	Nom.-Zins % p.a.	Zinsen p.a.	Tilgung % p.a.	Tilgung p.a.
234-WE Füssen	234	1.367.148,00	25.110,00	43.332,30	50.122,80	19.300.000,00	15.039.653,08	1,158	174.159,18	1,50	289.500,00
194-WE Schongau	194	1.089.111,00	19.119,00	106.123,91	41.554,80	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen
48-WE Altenstadt	48	191.181,12	12.612,00	44.220,64	10.281,60	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen	inkl. Füssen
70-WE Kornwesthe im	70	1.000.177,00	10.859,72	2.474,22	14.994,00	9.500.000,00	7.135.000,00	0,396	28.220,20	2,74	260.000,00
Gesamtsummen	546	3.647.617,12	67.700,72	196.151,07	116.953,20	28.800.000,00	22.174.653,08	0,913	202.379,38	1,908	549.500,00
Prospekt	500	2.660.500,00	109.428,51	218.857,03	108.000,00	25.263.158,00		5,00		1,00	
Abweichung	9,20%	37,10%	-38,13%	-10,37%	8,29%	14,00%		-81,75%		90,80%	

Anmerkungen:

- 1) Soll-JNKM (Jahres-Netto-Kaltmiete): per 30.09.2021
- 2) Mietausfall: Uneinbringliche Forderung und nachträglicher Leerstand, 01.01. bis 31.12.2021
- 3) Verwaltung: Berechnet vom 01.01. bis 31.12.2021
- 4) Valuta (Darlehensstand): per 31.12.2021
- 5) Nominal-Zins p.a.: 1-, 3- bzw. 6-Monats-Euribor, 10-Jahres-Darlehen, Stand 12/2021
- 6) Zinsen p.a. / Tilgung p.a.: Hochrechnung für 365/360 Zinstage

4. Ausschüttung

4.1 Gesamtvolumen

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2021 beträgt EUR 20.859.928.

4.2 Stückelungen

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Einlagen müssen durch EUR 1.000 teilbar sein.

4.3 Jahresüberschuss und Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde plangemäß ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.768.137,98 erwirtschaftet. Eine Gewinnzuweisung erfolgt im Verhältnis zur Einlage.

Die monatlichen Auszahlungen bis einschließlich 10/2022 in Höhe von 7,5 % p.a. der Kommanditeinlage, mit taggenauer Abrechnung ab Einzahlung der Einlage, erfolgten in prospektierter Höhe. Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Fondsgeschäftsführung Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von EUR 1.606.832,32 vorgenommen. Bei den Auszahlungen handelt es sich nicht um Ausschüttungen, sondern um Entnahmen, die in den persönlichen Steuererklärungen der Gesellschafter unberücksichtigt bleiben.

5. Darstellung der Vermögensentwicklung

5.1 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Werte in €	Buchwert lt. Bilanz	Verkehrswert lt. interner Bewertung
Immobilien Gesamt	€ 32.305.637,48	€ 46.935.330,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	€ 997,00	€ 997,00
Forderungen	€ 364.687,36	€ 364.687,36
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 2.745.770,15	€ 2.745.770,15
Bruttovermögen	€ 35.417.091,99	€ 50.046.784,51
Rückstellungen	€ -18.000,00	€ -18.000,00
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	€-22.174.653,08	€-22.174.653,08
Übrige Verbindlichkeiten	€ -2.707.570,62	€ -2.707.570,62
Nettovermögen	€ 10.516.868,29	€ 25.146.560,81

Wertermittlung: Gemäß der internen Bewertung wurden bei den Immobilien die erläuterten Bewertungsmethoden (Kaufpreis bzw. Ertragswertmethode) herangezogen. Die restlichen Posten wurden zu Buchwerten angesetzt.

5.2 Vermögen je Mindestzeichnungssumme

Bezieht man das errechnete Nettovermögen anteilig auf das eingesetzte Kapital (Summe der Kommanditbeteiligungen), so errechnen sich je EUR 10.000 Kommanditkapital (Mindestzeichnungssumme) folgende Werte.

Werte in €	Buchwert lt. Bilanz	Verkehrswert lt. interner Bewertung
Gesamt	€10.516.868,29	€25.146.560,81
Kommanditkapital / Komplementärin	€20.859.928,00	€20.859.928,00
Wert in	% 50,417	% 120,550
Wert je 10.000 €	€ 5.041,66	€ 12.054,96

5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss von EUR 1.768.137,98 den Kapitaleinlagen der Kommanditisten zugerechnet; das sind EUR 847,62 je EUR 10.000 Kommanditkapital.

Ein Rückkaufspreis existiert nicht, da es sich bei Kommanditkapital um nicht sofort rückzahlbares Eigenkapital handelt. Das Kommanditkapital ist jedoch in voller Höhe am Liquidationserlös am Ende der Laufzeit der Anlage beteiligt.

6. Gesellschafterversammlung

Die letzte (elfte) ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 22.10.2021 in Kassel statt.

Gemäß § 11 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrags kann jeder Gesellschafter oder Treugeber in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten werden, der zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt.

7. Anlageausschuss

Der Anlageausschuss per Oktober 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

1. Bernhard Stern, STERN ASS AG, Marie-Curie-Straße 6, 78048 Villingen-Schwenningen
2. Wolfgang Zumbrink, Fidestas Capital GmbH, Cicerostraße 26, 10709 Berlin

Die letzte ordentliche Präsenz-Sitzung des Anlageausschusses fand am 18.11.2011 in Lermoos (Österreich) statt.

B. Erläuterungen zum handelsrechtlichen Jahresabschluss

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Personengesellschaften aufgestellt.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Immovation Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Kassel
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Kassel
Register-Nr.:	17342

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear pro rata temporis vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Bankguthaben wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Angaben zur Bilanz

Hafteinlage

In folgender Höhe bestehen Hafteinlagen gemäß § 172 Abs. 1 HGB, die noch nicht geleistet wurden.
11.655.008,67 EUR (Vorjahr 11.424.390,27 EUR)

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 19.330.366,52 EUR (Vorjahr: 19.898.276,63 EUR).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2021

	Gesamtbetrag EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	Restlaufzeit davon >5 Jahre EUR
Darlehen Kreissparkasse Ludwigsburg 6001050929	6.100.000,00	200.000,00	5.900.000,00	5.100.000,00
Darlehen Kreissparkasse Ludwigsburg 6001079797	1.035.000,00	60.000,00	975.000,00	735.000,00
Darlehen DZ HYP 3323078000	15.039.653,08	302.103,16	14.737.549,92	13.495.366,52
Summe	22.174.653,08	562.103,16	21.612.549,92	19.330.366,52

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt 22.174.653,08 EUR.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:

Buchgrundschuld für die Objekte Füssen, Schongau und Altstadt in Höhe von insgesamt EUR 19.300.000,00 sowie Abtretungen zukünftiger Miet- und Pachtzinsforderungen und Verpfändung von Guthabenforderungen.

Buchgrundschuld für das Objekt Stammheimer Straße in Kornwestheim in Höhe von insgesamt EUR 9.500.000,00 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen und Verpfändung von Guthabenforderungen.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 3.269.673,78 EUR (Vorjahr: 2.972.299,85 EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 21.612.549,92 EUR (Vorjahr: 22.167.211,67 EUR).

Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 1.680.000,00 EUR (Vorjahr: 1.440.000,00 EUR).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Der Jahresüberschuss wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verteilt.

Sonstige Angaben

Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG
Gezeichnetes Kapital:	EUR 7.500.000,00

Beiratsmitglieder

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war der Beirat der Gesellschaft wie folgt besetzt:

Bernhard Stern	Kaufmann
Wolfgang Zumbrink	Kaufmann

Unterschrift der Geschäftsführung

Kassel, 25.07.2022

Ort, Datum



Unterschrift

2. Erläuterungen zur Bilanz 2021

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage ausführlich dargestellt.

Sachanlagen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>32.305.637,48</u>	<u>33.031.188,48</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Bauten auf eigenen Grundstücken	28.310.524,00	29.036.075,00
Grundstückswert bebauter Grundstücke	<u>3.995.113,48</u>	<u>3.995.113,48</u>
	32.305.637,48	33.031.188,48
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>997,00</u>	<u>1.442,00</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Sonstige Transportmittel	997,00	1.442,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	997,00	1.442,00
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Summe Sachanlagen	<u>32.306.634,48</u>	<u>33.032.630,48</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Summe Anlagevermögen	<u>32.306.634,48</u>	<u>33.032.630,48</u>

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>349.340,52</u>	<u>303.361,13</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus L+L	337.092,36	303.361,13
Zweifelhafte Forderungen	76.712,17	0,00
Einzelwertberichtigung Forderung(b.1J)	<u>-64.464,01</u>	<u>0,00</u>
	349.340,52	303.361,13
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.346,84</u>	<u>10.155,67</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Nachträgl. abz. Vorsteuer, unbewegl. WG	5.446,71	5.740,11
Abziehbare Vorsteuer 7%	0,00	13,97
Abziehbare Vorsteuer 16%	4,39	322,72
Abziehbare Vorsteuer 19%	622,17	353,30
Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 19%	600,40	0,00
Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 16%	0,00	480,00
Umsatzsteuer 16%	0,00	-2.803,16
Umsatzsteuer 19%	-6.046,80	-3.447,37
Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	6.001,00	5.052,65
Umsatzsteuer nach § 13b UStG 19%	-600,40	0,00
Umsatzsteuer nach § 13b UStG 16%	0,00	-480,00
Umsatzsteuer laufendes Jahr	-1.550,40	-714,10
Umsatzsteuer Vorjahr	5.232,22	5.637,55
Umsatzsteuer frühere Jahre	<u>5.637,55</u>	<u>0,00</u>
	15.346,84	10.155,67
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>2.745.770,15</u>	<u>1.742.617,96</u>

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>2.745.770,15</u>	<u>1.742.617,96</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Kasseler Bank # 461601	151.843,35	0,00
Kreissparkasse Ludwigsburg # 164221	858,35	58,65
Spk #1004975981 Altenstadt	151.832,68	70.127,62
Spk #1004975965 Füssen	524.562,99	419.222,38
Spk #1004975978 Schongau	725.146,20	336.201,12
Spk #30118993 (1) Salamanderareal KWH	420.700,46	210.050,34
Kautionskonto #1063273488 Altenstadt	40.518,57	36.729,67
Kautionskonto #1063273462 Füssen	276.152,72	247.964,33
Kautionskonto #1063273475 Schongau	191.255,16	184.690,90
Kautionskonto #1063330279 KWH	<u>262.899,67</u>	<u>237.572,95</u>
	2.745.770,15	1.742.617,96

Die Banksalden sind durch Tagesauszüge zum 31. Dezember 2021 belegt.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Summe Umlaufvermögen	<u>3.110.457,51</u>	<u>2.056.134,76</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.499,00</u>	<u>1.457,75</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>2.499,00</u>	<u>1.457,75</u>
	2.499,00	1.457,75

Die Position aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Aufwendungen für Versicherungen, das Wirtschaftsjahr 2022 betreffend.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Summe Aktiva	<u>35.419.590,99</u>	<u>35.090.222,99</u>

PASSIVA

A. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2021 waren 617 (Vorjahr: 617) Kommanditisten mit Einlagen von insgesamt EUR 20.859.928,00 (Vorjahr: EUR 20.879.928,00) an der Gesellschaft beteiligt.
Darin enthalten sind EUR 2.500,00 Einlagen der Gründungskommanditisten.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
I. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter	<u>20.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Festkapital (VH), EK IMMOVATION Immobilien HandelsAG	<u>20.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
II. Kapitalanteile Kommanditisten	<u>10.499.367,29</u>	<u>9.935.711,47</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Kommandit-Kapital (TH), EK		
Bergmann, Lars	1.000,00	1.000,00
Adamietz, Matthias	1.000,00	1.000,00
Müller Rechtsanwalts GmbH	500,00	500,00
Müller Rechtsanwalts GmbH	21.337.601,74	21.357.601,74
Verlustausgleichskonto (TH), EK		
Müller Rechtsanwalts GmbH	3.960.658,53	1.866.483,71
Privatentnahmen allgemein (TH), EK		
Müller Rechtsanwalts GmbH	-17.358.878,40	-15.752.046,08
Privatsteuern (TH), EK		
Müller Rechtsanwalts GmbH	-198,88	-198,88
Privateinlagen (TH), EK		
Müller Rechtsanwalts GmbH	789.546,32	367.196,16
Anteil für Konto 2060 (TH) Verlustausgl.		
Müller Rechtsanwalts GmbH	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
	<u>10.499.367,29</u>	<u>9.935.711,47</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
III. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	0,00	0,00
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Summe Eigenkapital	<u>10.519.367,29</u>	<u>9.935.711,47</u>

B. Rückstellungen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. sonstige Rückstellungen	<u>18.000,00</u>	<u>15.000,00</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	17.000,00	14.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
	<u>18.000,00</u>	<u>15.000,00</u>

C. Verbindlichkeiten

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>22.174.653,08</u>	<u>22.743.050,11</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Kasseler Bank # 461601	0,00	16.489,28
Darlehen WGZ Bank 7101 110904 RLZ bis 1J	562.103,16	559.349,16
Darlehen WGZ Bank 7101 110904 RLZ 1-5 J.	2.282.183,40	2.268.935,04
Darlehen WGZ Bank 7101 110904	19.330.366,52	19.898.276,63
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	22.174.653,08	22.726.560,83
Gegenkonto bei Aufteilung Kto 3210-48	<u>-22.174.653,08</u>	<u>-22.726.560,83</u>
	<u>22.174.653,08</u>	<u>22.743.050,11</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Anhang detailliert dargestellt.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>260.207,96</u>	<u>215.719,53</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	<u>260.207,96</u>	<u>215.719,53</u>
	<u>260.207,96</u>	<u>215.719,53</u>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Betriebskosten	8.207,96	47.676,93
Verwaltergebühren	0,00	42,60
Wartungs- und Wärmekosten	<u>252.000,00</u>	<u>168.000,00</u>
	<u>260.207,96</u>	<u>215.719,53</u>

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.447.362,66</u>	<u>2.180.741,88</u>
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus L+L	14.319,79	18.212,94
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	15.000,00
Erhaltene Kautionen	753.042,87	707.528,94
Verbindlichk. ggb. Kommanditisten, b1J	<u>1.680.000,00</u>	<u>1.440.000,00</u>
	<u>2.447.362,66</u>	<u>2.180.741,88</u>

Der Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Kreissparkasse Tilgung Darlehen #6001079797	<u>0,00</u>	<u>15.000,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>15.000,00</u>

Der Posten "Verbindlichk. ggb. Kommanditisten, b1J" setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Bergmann (einschließlich Abtretung von Adamietz) für Geschäftsführung und Fondsverwaltung 2015 bis 2021	<u>1.680.000,00</u>	<u>1.440.000,00</u>
	<u>1.680.000,00</u>	<u>1.440.000,00</u>

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Summe Passiva	<u>35.419.590,99</u>	<u>35.090.222,99</u>

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	<u>4.649.644,62</u>	<u>4.880.638,53</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Steuerfreie Umsätze V+V § 4 Nr. 12 UStG	4.617.819,58	4.844.975,00
Erlöse 19%/16% USt	0,00	35.663,53
Erlöse 19% USt	<u>31.825,04</u>	<u>0,00</u>
	4.649.644,62	4.880.638,53
Die Positionen setzen sich wie folgt zusammen:		
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<u>steuerfreie Umsätze:</u>		
Mieterträge Altenstadt	262.615,82	270.072,42
Mieterträge Schongau	1.474.877,37	1.533.302,35
Mieterträge Füssen	1.816.018,12	1.911.947,18
Mieterträge Salamander-Areal	<u>1.064.308,27</u>	<u>1.129.653,05</u>
	<u>4.617.819,58</u>	<u>4.844.975,00</u>
<u>steuerpflichtige Umsätze:</u>		
Mieterträge Salamander-Areal	<u>31.825,04</u>	<u>35.663,53</u>
	2021 EUR	2020 EUR
2. Gesamtleistung	<u>4.649.644,62</u>	<u>4.880.638,53</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		
	2021 EUR	2020 EUR
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>1.062,60</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Erträge Auflösung von Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>1.062,60</u>
	2021 EUR	2020 EUR
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>30.355,05</u>	<u>74.114,35</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	5.446,71	5.740,12
Periodenfremde Erträge	52,14	24.662,34
Versich.entschädigung, Schadenersatz	<u>24.856,20</u>	<u>43.711,89</u>
	<u>30.355,05</u>	<u>74.114,35</u>

4. Materialaufwand

	2021 EUR	2020 EUR
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	<u>1.865.364,55</u>	<u>1.815.377,20</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Steuerberatung	30.000,00	30.000,00
Treuhand	10.000,08	10.000,08
Geschäftsführung/Fondsverwaltung	240.000,00	240.000,00
Instandhaltung Altenstadt	44.220,64	19.286,96
Instandhaltung Füssen	43.332,30	95.251,83
Instandhaltung Schongau	106.123,91	56.770,75
Instandhaltung Salamanderareal KWH	2.474,22	12.777,89
Betriebskosten Altenstadt	114.620,87	131.564,20
Betriebskosten Füssen	584.687,02	529.384,97
Betriebskosten Schongau	484.575,34	508.578,65
Betriebskosten Kornwestheim	184.351,28	159.903,16
Nicht abzieh. VoSt (Materialaufwand)	147,09	10.223,75
Nicht abzieh. VoSt 7% (Materialaufwand)	0,00	442,62
Nicht abzieh. VoSt 19% (Materialaufw.)	<u>20.831,80</u>	<u>11.192,34</u>
	<u>1.865.364,55</u>	<u>1.815.377,20</u>

Bei den Aufwendungen für Steuerberatung, Treuhand und Geschäftsführung/Fondsverwaltung handelt es sich um die jährlichen Vergütungen in der Nachplatzierungsphase.

Die Aufwendungen für Betriebs-, Bewirtschaftungskosten und Instandhaltung betreffen die vermieteten Objekte.

5. Abschreibungen

	2021 EUR	2020 EUR
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>725.996,00</u>	<u>725.996,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Abschreibungen auf Gebäude	725.551,00	725.551,00
Abschreibungen auf Kfz	<u>445,00</u>	<u>445,00</u>
	<u>725.996,00</u>	<u>725.996,00</u>

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 EUR	2020 EUR
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	<u>5.178,00</u>	<u>5.178,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Versicherungen	4.998,00	4.998,00
Beiträge	<u>180,00</u>	<u>180,00</u>
	<u>5.178,00</u>	<u>5.178,00</u>

	2021 EUR	2020 EUR
b) Reparaturen und Instandhaltungen	<u>1.428,00</u>	<u>1.410,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Wartungskosten für Hard- und Software	<u>1.428,00</u>	<u>1.410,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
c) verschiedene betriebliche Kosten	<u>39.243,14</u>	<u>37.310,76</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	1.000,00
Rechts- und Beratungskosten	11.181,61	4.128,52
Abschluss- und Prüfungskosten	17.000,00	14.000,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>11.061,53</u>	<u>18.182,24</u>
	<u>39.243,14</u>	<u>37.310,76</u>
	2021 EUR	2020 EUR
ständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>64.464,01</u>	<u>0,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Einstellung in die EWB auf Forderungen	<u>64.464,01</u>	<u>0,00</u>
	<u>64.464,01</u>	<u>0,00</u>
	2021 EUR	2020 EUR
e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.713,70</u>	<u>59.077,80</u>
	2021 EUR	2020 EUR
Periodenfremde Aufwendungen	<u>3.713,70</u>	<u>59.077,80</u>
	<u>3.713,70</u>	<u>59.077,80</u>

Der Posten beinhaltet Aufwendungen für die Abschlusserstellung aus Vorjahren.

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>206.474,29</u>	<u>217.290,90</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	1,09
Abzugsföh. and. Nebenleist. zu Steuern	0,00	23,00
Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit.	<u>206.474,29</u>	<u>217.266,81</u>
	<u>206.474,29</u>	<u>217.290,90</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
8. Ergebnis nach Steuern	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
9. Jahresüberschuss	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
10. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Restanteil (TH) Müller Rechtsanwalts GmbH	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
11. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2021IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.305.637,48		33.031.188,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>997,00</u>	32.306.634,48	<u>1.442,00</u>
Summe Anlagevermögen		<u>32.306.634,48</u>	<u>33.032.630,48</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	349.340,52		303.361,13
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.346,84</u>	364.687,36	<u>10.155,67</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.745.770,15	1.742.617,96
Summe Umlaufvermögen		<u>3.110.457,51</u>	<u>2.056.134,76</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.499,00	1.457,75
		<u>35.419.590,99</u>	<u>35.090.222,99</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2021

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter		20.000,00	0,00
II. Kapitalanteile Kommanditisten		10.499.367,29	9.935.711,47
III. Bilanzgewinn		0,00	0,00
Summe Eigenkapital		<u>10.519.367,29</u>	<u>9.935.711 ,47</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		18.000,00	15.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.174.653,08		22.743.050,11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.207,96		215.719,53
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.447.362,66</u>	24.882.223,70	<u>2.180.741,88</u>
		<u>35.419.590,99</u>	<u>35.090.222,99</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	<u>4.649.644,62</u>	<u>4.880.638,53</u>
2. Gesamtleistung	4.649.644,62	4.880.638,53
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.062,60
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>30.355,05</u>	<u>74.114,35</u>
	30.355,05	75.176,95
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.865.364,55	1.815.377,20
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	725.996,00	725.996,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	5.178,00	5.178,00
b) Reparaturen und Instandhaltungen	1.428,00	1.410,00
c) verschiedene betriebliche Kosten	39.243,14	37.310,76
d) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	64.464,01	37.310,76
e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.713,70</u>	<u>59.077,80</u>
	114.026,85	102.976,56
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>206.474,29</u>	<u>217.290,90</u>
8. Ergebnis nach Steuern	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
9. Jahresüberschuss	1.768.137,98	2.094.174,82
10. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>1.768.137,98</u>	<u>2.094.174,82</u>
11. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum		Entw. der	Stand zum 01.01.2021 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR
		AfA-Art ND	AfA-%						
230	Bauten auf eigenen Grundstücken								
230001	Gebäude Füssen, Schongau & Altenstadt	31.12.2009 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00		AHK Abschr. BW	21.589.732,21 4.785.686,21 16.804.046,00	431.795,00			21.589.732,21 5.217.481,21 16.372.251,00
230003	Gebäude Kornwestheim Sala- mander-Areal, Altsubstanz	31.12.2010 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00		AHK Abschr. BW	2.938.157,63 592.537,63 2.345.620,00	58.764,00			2.938.157,63 651.301,63 2.286.856,00
230004	Gebäude Kornwestheim Sala- mander-Areal, Sanierung	29.11.2012 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00		AHK Abschr. BW	11.749.571,37 1.863.162,37 9.886.409,00	234.992,00			11.749.571,37 2.098.154,37 9.651.417,00
Summe	Bauten auf eigenen Grund- stücken			Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	36.277.461,21 7.241.386,21 29.036.075,00	725.551,00			36.277.461,21 7.966.937,21 28.310.524,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum		Entw. der	Stand zum 01.01.2021 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR
		AfA-Art ND	AfA-%						
235	Grundstückswert bebauter Grundstücke								
235001	Grundstück Füssen, Schongau & Altenstadt	15.12.2009 Keine AfA		AHK Abschr. BW	3.809.952,76 3.809.952,76				3.809.952,76 0,00 3.809.952,76
235003	Grundstück Kornwestheim, Salamander-Areal	31.12.2010 Keine AfA		AHK Abschr. BW	185.160,72 185.160,72				185.160,72 0,00 185.160,72
Summe	Grundstückswert bebauter Grundstücke			Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	3.995.113,48 3.995.113,48				3.995.113,48 0,00 3.995.113,48

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum		Entw. der	Stand zum 01.01.2021 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR
		AfA-Art ND	AfA-%						
560	Sonstige Transportmittel								
560001	Humbaur Anhänger Garant 2600, Hans Völk GmbH & Co. KG	23.04.2013		AHK	4.891,67				4.891,67
		Linear		Abschr.	3.449,67	445,00			3.894,67
		11/00 / 9,09		BW	1.442,00			445,00	997,00
Summe	Sonstige Transportmittel	Ansch-/Herst-K			4.891,67				4.891,67
		Abschreibung			3.449,67	445,00			3.894,67
		Buchwerte			1.442,00			445,00	997,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum		Entw. der	Stand zum 01.01.2021 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR
		AfA-Art ND	AfA-%						
670	Geringwertige Wirtschaftsgüter								
670001	GWG 2013	19.07.2013		AHK	1.004,99				1.004,99
		GWG/voll		Abschr.	1.004,99				1.004,99
		01/00 / 100,00		BW	0,00				0,00
Summe	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Ansch-/Herst-K			1.004,99				1.004,99
		Abschreibung			1.004,99				1.004,99
		Buchwerte			0,00				0,00

Alle Objektstandorte der 2. KG in der Übersicht

Portfolio Königswinkel mit 476 Wohneinheiten

Füssen (Objektbeispiel)

1



Altenstadt (Objektbeispiel)

2



Schongau (Objektbeispiel)

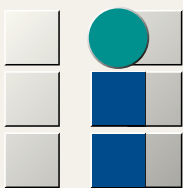
3



Salamander-Areal, Haus 9, Kornwestheim, 70 Lofts, Denkmalschutz

4





® **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel

Tel. +49 561 816194-0

info@immovation-ag.de

www.immovation-ag.de