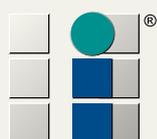


**IMMOVATION**  
IMMOBILIEN HANDELS AG

**IMMOVATION**  
Immobilien Handels AG & Co. 3. KG



**Geschäftsbericht 2018**



[WWW.IMMOVATION-AG.DE](http://WWW.IMMOVATION-AG.DE)



# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Vorwort</b> .....   | 4  |
| <b>A. Bericht der geschäftsführenden Kommanditisten</b> .....        | 5  |
| <b>1. Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen</b> .....       | 5  |
| <b>2. Entwicklung des Grundbesitzes</b> .....                        | 8  |
| 2.1 Allgemeine Objektbeschreibungen .....                            | 8  |
| 2.2 Objektsituation .....  | 8  |
| <b>3. Finanzierung und Liquiditätssituation</b> .....                | 14 |
| 3.1 Finanzierung .....   | 14 |
| 3.2 Liquiditätssituation .....                                       | 14 |
| 3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten .....                      | 14 |
| <b>4. Ausschüttung</b> .....   | 16 |
| 4.1 Gesamtvolumen .....  | 16 |
| 4.2 Stückelungen .....   | 16 |
| 4.3 Jahresüberschuss und Ausschüttung .....                          | 16 |
| <b>5. Darstellung der Vermögensentwicklung</b> .....                 | 16 |
| 5.1 Gesamtvermögen .....   | 16 |
| 5.2 Vermögen je Mindestzeichnungssumme .....                         | 17 |
| 5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode .....                  | 17 |
| <b>6. Gesellschafterversammlung</b> .....                            | 17 |
| <b>7. Anlageausschuss</b> .....                                      | 17 |
| <b>B. Erläuterungen zum handelsrechtlichen Jahresabschluss</b> ..... | 18 |
| <b>1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b> .....              | 18 |
| <b>2. Erläuterungen zur Bilanz 2018</b> .....                        | 21 |
| <b>3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2018</b> .....   | 27 |
| <b>Anlagen</b> .....   | 31 |
| Bilanz 2018 .....  | 31 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2018 .....                               | 33 |
| Anlagespiegel 2018 .....   | 34 |

## **VORWORT**

Sehr geehrte Gesellschafterinnen,  
sehr geehrte Gesellschafter,

mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der

### **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG**

im Jahr 2018 informieren. Sie finden hier die relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen, Daten und Fakten im Detail bzw. in der Übersicht dargestellt.

Die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin zeigt folgende Aufstellung:

IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH  
vertreten durch Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Manuela Schreiber

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 2019

Ihre  
IMMOVATION Immobilien Handels AG

# **A. Bericht der geschäftsführenden Kommanditistin**

## **1. Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen**

Die **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG** (Emittentin) wurde von der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Initiatorin) als geschlossener Immobilienfonds, mit Prospektaufstelldatum vom 14. Oktober 2010, zur Platzierung der Kommanditanteile in Deutschland aufgelegt. Mit Prospektaufstelldatum vom 09. Dezember 2010 erfolgte zur Platzierung der Kommanditanteile die Auflage eines Verkaufsprospektes in Österreich.

Die als Eigenkapital einzuwerbenden Kommanditanteile wurden bis zum 31. Dezember 2013 an 474 Anleger in Deutschland und an 191 Anleger in Österreich, mithin an insgesamt 665 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 2018 waren insgesamt 829 Kommanditisten (diesmal unter Berücksichtigung auch von Mehrfachzeichnungen) mit einem **gezeichneten Kommanditkapital** von insgesamt **EUR 31.101.638,00** an der Gesellschaft beteiligt.

### **Gründung**

Mit Urkunde des Notars Klaus Humburg (UR-Nr. 231/2010 H) vom 02. Juli 2010 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG gegründet.

### **Handelsregister**

Die Eintragung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG in das Handelsregister ist beim Amtsgericht Kassel -Registergericht- unter der Nummer HRA 16955 am 19. August 2010 erfolgt.

### **Sitz der Gesellschaft**

Sitz der Gesellschaft ist Kassel.

Die Anschrift der Geschäftsräume lautet: Druseltalstraße 31, 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.

Die Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

### **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 geschäftsführende Kommanditistin IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, einzelvertreteten durch Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Manuela Schreiber.

Die Anschrift der Geschäftsräume der geschäftsführenden Kommanditistin (Geschäftsführung) lautet: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

### **Überblick über die Gesellschafterstruktur zum 31.12.2018**

| <b>Gesellschafter</b>  | <b>Einlage in EUR</b>    |
|--|--------------------------|
| <b>Komplementärin</b> IMMOVATION Immobilien Handels AG,<br>Kassel                              | 0,00 EUR                 |
| <b>Geschäftsführende<br/>Kommanditistin</b> IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs<br>GmbH, Kassel | 2.000,00 EUR             |
| <b>Treuhand-<br/>kommanditistin</b> Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,<br>München           | 500,00 EUR               |
| <b>Kommanditisten</b> Fondsanleger   | <u>31.099.138,00 EUR</u> |
| <b>Gesamt</b>  | <b>31.101.638,00 EUR</b> |

### **Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Kassel I unter der Steuernummer 25/330/30769 geführt. Der veranlagte Zeitraum ist 2018. Für die Jahre 2011 bis 2013 wurde die Betriebsprüfung mit Bericht vom 19.09.2017 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 2017 liegen vor und werden für 2018 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 2018 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. 3. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 Gesellschaftsvertrages 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 2010 bis 2018 vor.

## **Prüfungsberichte zu den Jahresabschlüssen**

Für alle Jahresabschlüsse bis einschließlich 2018 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**

#### **REWE-Lebensmittelmarkt mit Miet- und Eigentumswohnungen – Neubau (REWE Kornwestheim)**

Kornwestheim ist eine Stadt mit ca. 30.000 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.

Zahlreiche namhafte Großunternehmen wie z. B. Mercedes Benz, Porsche, Bosch, Stihl, Kärcher und deren Zulieferbetriebe, haben ihren Sitz in der Region. 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. Sie verfügt über eine S-Bahn-Station sowie einen Umschlagbahnhof. Auch im Güterverkehr auf der Schiene spielt Kornwestheim eine bedeutende Rolle. Unter anderem betreibt die Deutsche Bahn hier ein Container-Umschlagterminal, das zu den modernsten und leistungsfähigsten Anlagen dieser Art in Deutschland zählt.

Kornwestheim verfügt 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. Rund die Hälfte der Einwohner pendelt zwischen Wohn- und Arbeitsort. Dies ist ein weiterer Beleg für die hohe Attraktivität Kornwestheims als Wohnort.

Ein wesentliches Element der Revitalisierungsplanung des Salamander-Areals ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes. Für das Vorhaben wurde im Oktober 2011 ein langfristiger Mietvertrag mit REWE für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes abgeschlossen. Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von 17 Jahren vor. Hinzu kommt die Option auf eine dreimalige Verlängerung um fünf Jahre. Die gesamte Mietfläche umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche hat davon einen Anteil von ca. 1.550 m<sup>2</sup> inklusive Shop mit frischen Backwaren. Der REWE Lebensmittelmarkt wird ein breites Sortiment aus Lebensmitteln sowie Non-Food-Artikeln bieten. Mit seinen 100 Außenstellplätzen erhöht der Markt die Attraktivität für neue Bewohner des Salamander-Areals ebenso wie für Bewohner der angrenzenden Wohngebiete Kornwestheims.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in Kornwestheim wurden 121 Eigentumswohnungen, 5 Gewerbeeinheiten sowie der REWE Lebensmittelmarkt mit 100 Kfz-Außenstellplätzen (3. KG) und eine Tiefgarage mit 206 Kfz-Stellplätzen gebaut. Die Baugenehmigung wurde im November 2015 erteilt. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2016. Die Fertigstellung und Übergabe an REWE erfolgte zum 30.10.2017.

### **Kindertagesstätte – Neubau (KiTa Kornwestheim)**

Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ist ein weiterer Baustein der Salamander-Areal-Revitalisierung. Mit der Kindertagesstätte wird Raum für 110 Kinder geschaffen. Auf über 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche entsteht in einem zweigeschossigen Gebäude viel Platz zum Spielen und Lernen.

Am 19. Oktober 2011 hat der Sozialausschuss der Stadt Kornwestheim beschlossen, die geplante Kindertagesstätte in die Bedarfsplanung aufzunehmen. Die Aufnahme in den Bedarfsplan der Stadt Kornwestheim bestätigt das große Interesse an einer solchen Einrichtung. Eine Kindertagesstätte macht das Areal als Wohnort für Familien besonders anziehend. Durch die Ansiedlung einer Kita wurde die nachhaltige Vermietung von 70 Loft-Mietwohnungen in dem angrenzenden Bau 9, einem zu Wohnungen umgebauten Gebäude des Areals, begünstigt. Die Tagesstätte hat darüber hinaus die Nachfrage nach den 64 Eigentumswohnungen in acht neuen Stadtvillen der IMMOVATION AG gefördert, die seit April 2013 in der Nachbarschaft des Areals errichtet und vollständig verkauft wurden.

Bereits vor Baubeginn wurde in enger Kooperation mit der MAHALE gGmbH, dem Träger der Kindertagesstätte, ein Mietvertrag über das gemeinsame Vorhaben geschlossen. Der Mietvertrag regelt die langfristige Verpachtung der Tagesstätte mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren und bietet die Option auf eine zweimalige Verlängerung um jeweils 5 Jahre.

Die Arbeiten für den Neubau haben im März 2013 begonnen. Seit Herbst 2013 nutzen bereits die ersten Kinder die neue Einrichtung. Mit dem Abschluss der Arbeiten an einem dritten Geschoss Ende Dezember 2013 und der Anlage der Grünflächen mit Spielplatz wurde ein weiteres Kernelement der Revitalisierung des Salamander-Areals fertiggestellt.

### **Wohn- & Geschäftshaus Mönchengladbach (56-W&G Mönchengladbach)**

Die voll vermieteten Wohn- und Geschäftshäuser liegen direkt in der attraktiven Fußgängerzone von Mönchengladbach-Rheydt – dem bevölkerungsstärksten Stadtteil. Sie sind Bestandteil eines Ensembles, das sich aus sechs nebeneinander liegenden Wohn- und Geschäftshäusern zusammensetzt.

Die Wohn- und Geschäftshäuser wurden Ende der fünfziger Jahre in solider Bauweise mit massivem Mauerwerk errichtet. Die Immobilien wurden kontinuierlich modernisiert und umfassen 47 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 4.104 Quadratmeter. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten zu den Autobahnen A44, A 46 und A 52.

Mit knapp 270.000 Einwohnern ist Mönchengladbach die größte Stadt zwischen Rhein und Maas. Die Stadt im Zentrum Europas wird von vielen Branchen als Wirtschaftsstandort hoch geschätzt, denn sie liegt unweit des Ruhrgebietes sowie der Metropolen Düsseldorf und Köln. Im Umkreis von 100 km leben und arbeiten hier rund 15 Millionen Menschen.

### **Wohn- & Geschäftshaus Kassel (15-W&G Kassel)**

Das voll vermietete Objekt liegt am Beginn der Fußgängerzone im Zentrum Kassels. Das fünfgeschossige Gebäude mit einer Mietfläche von ca. 1.912 Quadratmetern umfasst insgesamt acht Büros, fünf Einzelhandelsflächen, eine Wohnung und 15 Stellplätze.

Die Immobilie in Kassels Innenstadt ist hervorragend erschlossen: Der nah gelegene Hauptbahnhof, zahlreiche Parkplätze und eine Straßenbahnhaltestelle machen das Büro- und Geschäftshaus für gewerbliche Mieter und Dienstleister besonders attraktiv. Nachbarn des Büro- und Geschäftshauses sind zahlreiche Banken, Institutionen und Einzelhandelsgeschäfte.

Kassel liegt am Schnittpunkt mehrerer Hauptverkehrsadern. Die Stadt mit ihren mittlerweile über 200.000 Einwohnern hat sich zum idealen Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie entwickelt.

Kassels Innenstadt gilt als Anziehungspunkt für rund 1,3 Millionen Kunden in ganz Nordhessen. Für ein kontinuierliches Wirtschaftswachstum in Nordhessen stehen außerdem traditionsreiche Marken wie Volkswagen, Daimler, Thyssen-Henschel, K+S, Wintershall und Vertreter für Zukunftstechnologien wie z. B. SMA, einem führenden Anbieter von Solar-Wechselrichtern für Photovoltaik-Anlagen.

### **Wohn- & Geschäftshaus „Südarkaden“ (110 WE / 36 GE Sankt Augustin)**

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt verkehrsgünstig und zentral in der nordrhein-westfälischen Stadt Sankt Augustin, nahe Bonn. Das fünfgeschossige Gebäude in der Südstraße wurde 1994 errichtet und hat eine solide Bausubstanz. Es verfügt über Wohn-, Büro und Gewerbeflächen mit einer Fläche von ca. 16.600 Quadratmetern. Im direkten Umfeld befinden sich ein beliebtes Einkaufszentrum, das Rathaus, verschiedene Schulen, ein Krankenhaus, Hotels, Bade- und Sporteinrichtungen, Ärzte und Einzelhandelsgeschäfte. Die „Südarkaden“ sind daher als Wohn- und Gewerbeobjekt gleichermaßen gefragt. Sie bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Wohn- und Geschäftshäuser in regionalen städtischen Zentren bieten einer Studie von Persch Consult zufolge ein besonders hohes Renditepotenzial. Insbesondere Mischobjekte gelten bei Investoren laut Studie als „hoch begehrt“. Die „Südarkaden“ kombinieren mit ihren Wohnungen zuverlässige Einnahmen durch eine große Mieterzahl mit der Chance auf höhere Renditen durch die Gewerbeflächen.

Unmittelbar vor den Toren Bonns gelegen, wird auch St. Augustin von dieser Entwicklung der Region profitieren. Bonn ist mit gut 325.000 Einwohnern neben Münster die am stärksten wachsende Stadt Nordrhein-Westfalens.

Die aufstrebende Stadt mit guter Infrastruktur und ca. 57.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Sie ist ca. 9 km von Bonn und etwa 30 km von Köln entfernt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, schnell erreichbare Autobahnezubringer sowie die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn machen St. Augustin zu einem anziehenden Wohn- und Gewerbeort. Die medizinische Forschung an der Asklepios Kinderklinik, die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und die Fraunhofer Gesellschaft zeichnen die Stadt zudem als modernen Wissenschaftsstandort aus.

### **Denkmal-Objekt „Kurfürst Wilhelm“ – Sanierung und Umbau (17-WE, Kassel)**

Das Objekt ist Teil einer ehemaligen Kasernenanlage. Auf dem Areal sind bereits sieben Stadtvillen mit Eigentumswohnungen von der IMMOVATION AG errichtet worden und in einer weiteren denkmalgeschützten Immobilie sind ebenfalls Eigentumswohnungen entstanden. Die Wohnungen dieser Objekte wurden bereits alle verkauft; ein Beleg für die große Nachfrage nach Wohnungen in dieser zentralen Wohnlage Kassels.

Das Haus „Kurfürst Wilhelm“ wurde in 2014 vollständig saniert und umgebaut. Entstanden sind 17 Mietwohnungen von zwei bis vier Zimmern. Alle Wohnungen haben einen Balkon bzw. eine Terrasse. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und das Gebäude mit zwei Fahrstühlen nebst Treppenhäuseranlagen ausgestattet.

Der Standort der Immobilie bietet die Vorteile einer verkehrsgünstigen Innenstadtlage in außergewöhnlich attraktiver Weise mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Das Areal grenzt direkt an einen weitläufigen innerstädtischen Landschaftspark mit dem Schloss Schönfeld.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe machen Besorgungen für die Dinge des täglichen Bedarfs einfach und bequem. Für den größeren Einkauf sind es nur wenige Fahrminuten bis zum DEZ – Nordhessens beliebtem Shopping-Center. Die verkehrsgünstige Lage am Autobahnzubringer zur A7, A44 und A49 machen den Standort zu einem idealen Ausgangspunkt für Berufspendler.

Das Mietniveau Kassels erreicht zwar nicht die Höhe von München oder Hamburg, doch kontinuierlich steigende Haushaltszahlen (Single-Haushalte haben einen Anteil von fast 50 %) und geringe Neubauraten verknappen auch in Kassel das Angebot stetig, sodass die Nachfrage nach neuen Mietwohnungen entsprechend groß ist.

### **Historisches Gebäudeensemble „Höfe am Kaffeberg“ – Sanierung, Um- und Neubau (WE / GE Ludwigsburg)**

Das Areal in Ludwigsburg liegt an der Schlossstraße 27 bis 31/1, der Straße Kaffeberg sowie dem Schmiedgässle 5. Das Grundstück mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden umfasst ca. 4.000 Quadratmeter. Das aus dem 18. Jahrhundert stammende Ensemble umfasst drei Häuser an der Schlossstraße, die dazugehörigen Seitenflügel sowie die ehemaligen Pferdeställe am Schmiedgässle.

Die repräsentative Lage der Gebäude direkt gegenüber dem Barockschloss Ludwigsburg mit ausgedehnter Parkanlage, bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Geplant ist eine vielfältige Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Sie ist die Grundlage für eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung. Darüber hinaus sollen die baulichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg das Stadtbild gegenüber dem Barockschloss aufwerten.

Zwischen den Gebäuden sollen außerdem drei begrünte Innenhöfe entstehen. Sie geben dem Projekt „Höfe am Kaffeberg“ seinen Namen. Die Gebäude „Grafenbau“ und „Gesandtenbau“ werden denkmalrechtlich saniert. Diese Gebäude sind z.B. als Büro, Atelier- oder für Dienstleister besonders geeignet. Die beiden Seitenflügel mit dem Querriegel in der Schlossstraße 31/1 werden abgerissen. Ebenso die ehemaligen Stallungen und Garagen im Schmiedgässle. Unter diesen Flächen wird eine Tiefgarage gebaut, darauf werden 40 moderne Eigentumswohnungen errichtet.

Für das Eckgrundstück, dem Standort des ersten Kaffeehauses in Ludwigsburg (1722), wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt: Überzeugt hat der Siegerentwurf, weil er das stadtbildprägende, historische Gebäude erhält und auf sensible Weise weiterentwickelt: Die ursprüngliche Fassadengestaltung wird wieder erlebbar gemacht. Gleichzeitig gelingt es durch eine Entkernung und eine großzügige Öffnung zum neu gestalteten Block-Innenbereich, ein modernes, funktionales und im Detail hochwertiges Gebäude zu schaffen.

Für die Wiederbelebung des Areals wurde eine eigene Projektgesellschaft gegründet. Die neue Firma "Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeberg Ludwigsburg GmbH" ist eine Tochtergesellschaft der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbh (IPSAK).

Der zuvor mit der Stadt Ludwigsburg abgestimmte Bauantrag wurde im 3. Quartal 2016 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2017 erteilt. Der Baubeginn erfolgte im 3. Quartal 2017. Die Fertigstellung ist zum 31. Oktober 2019 geplant.

## Übersicht Objektsituation I

| Objekt                         | REWE Kornwestheim     | KiTa Kornwestheim | 56-W&G Mönchengladbach  |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|---|
| a) Lage                        |                       |                   |   |
| Postleitzahl                   | 70806                 | 70806             | 41236   |
| Ort                            | Kornwestheim          | Kornwestheim      | Mönchengladbach-Rheydt  |
| Straße                         | Stammheimer Straße 14 | Goethestraße 8    | Marktstraße 7-9, 11, 13, 15,<br>Hauptstraße 20, Harmoniestraße 10 |
| Bundesland                     | Baden-Württemberg     | Baden-Württemberg | Nordrhein-Westfalen   |
| Eigentumsanteil                | 60/100                | 1/1               | 1/1   |
| Grundbuch von                  | Kornwestheim          | Kornwestheim      | Rheydt  |
| Amtsgericht                    | Ludwigsburg           | Ludwigsburg       | Mönchengladbach-Rheydt  |
| Anzahl Objekte                 | 1                     | 1                 | 6   |
| b) Größe                       |                       |                   |   |
| Grundstück m² ca.              | 3.329                 | 1.400             | 1.826   |
| Wohnfläche m² ca.              | 0                     | 0                 | 2.662   |
| Nutzfläche m² ca.              | 2.276                 | 1.315             | 1.442   |
| Wohneinheiten                  | 0                     | 0                 | 47  |
| Gewerbeneinheiten              | 1                     | 1                 | 9   |
| c) Errichtungsjahr             | 2016 - 2017           | 2013              | 1957 - 1960   |
| d) Anschaffungsjahr            | 2011                  | 2011              | 2012  |
| e) Anschaffungskosten          |                       |                   |   |
| Kaufpreis                      | 516.000,00            | 535.000,00        | 3.180.000,00  |
| Nebenkosten                    | 56.794,73             | 22.408,13         | 374.256,15  |
| Herstellungskosten             | 5.300.000,00          | 1.695.830,49      | 0,00  |
| Gesamtkosten                   | 5.872.794,73          | 2.253.238,62      | 3.554.256,15  |
| f) Vermietbare Fläche m² ca.   | 2.000                 | 1.315             | 4.104   |
| Pkw-Stellplätze                | 100                   | 4                 | 5   |
| g) Betriebskosten              | zahlen Mieter         | zahlen Mieter     | zahlen Mieter   |
| h) Instandhaltungen            | 0,00                  | 1.348,03          | 193.874,29  |
| i) Geplante Herstellungskosten | 4.284.000,00          | 0,00              | 0,00  |
| j) Verwaltung                  | 17,85 / pro Einheit   | zahlen Mieter     | 17,85 / pro Einheit   |
| k) Auflagen                    | keine                 | keine             | keine   |
| l) Belastungen                 | keine                 | keine             | keine   |
| m) Feuerversicherung           | Rohbau                | 3.621.559,00      | 9.889.200,00  |
| Deckungsgrad                   | 100%                  | 100%              | 100%  |
| n) Bewertung                   |                       |                   |   |
| Kaufpreis (zzgl. HK/Instand)   | 5.816.000,00          | 2.232.178,52      | 3.373.874,29  |
| Ertragswertverfahren           | 4.953.600,00          | 2.272.352,00      | 3.772.044,00  |

- 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) bücherliche und sonstige Belastungen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung  
n) Bewertung: Kaufpreis sowie interne Ertragswertmethode (12- bis 15-fache Jahres-Soll-Netto-Kaltmiete)

## Übersicht Objektsituation II

| Objekt                         | 15-W&G Kassel       | 148-W&G St. Augustin            | 17-FH Kassel            | HaK Ludwigsburg               |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| a) Lage                        |                     |                                 |                         |                               |
| Postleitzahl                   | 34117               | 53757                           | 34121                   | 71634                         |
| Ort                            | Kassel              | Sankt Augustin                  | Kassel                  | Ludwigsburg                   |
| Straße                         | Ständeplatz 15      | Südstraße<br>27, 29, 31, 33, 35 | Bosestraße<br>7 E + 7 F | Schlossstraße<br>27 + 29 + 31 |
| Bundesland                     | Hessen              | Nordrhein-Westfalen             | Hessen                  | Baden-Württemberg             |
| Eigentumsanteil                | 1/1                 | 1/1                             | 1/1                     | 1/1                           |
| Grundbuch von                  | Kassel              | Siegburg-Mülldorf               | Wehlheiden              | Ludwigsburg                   |
| Amtsgericht                    | Kassel              | Siegburg                        | Kassel                  | Ludwigsburg                   |
| Anzahl Objekte                 | 1                   | 1                               | 1                       | 3                             |
| b) Größe                       |                     |                                 |                         |                               |
| Grundstück m² ca.              | 589                 | 18.747                          | 1.500                   | 2.182                         |
| Wohnfläche m² ca.              | 86                  | 7.979                           | 1.378                   | 0                             |
| Nutzfläche m² ca.              | 1.826               | 8.627                           | 0                       | 2.335                         |
| Wohneinheiten                  | 1                   | 110                             | 17                      | 0                             |
| Gewerbeeinheiten               | 14                  | 38                              | 0                       | 14                            |
| c) Errichtungsjahr             | 1949                | 1994                            | 1910                    | um 1720                       |
| d) Anschaffungsjahr            | 2012                | 2013                            | 2013                    | 2013                          |
| e) Anschaffungskosten          |                     |                                 |                         |                               |
| Kaufpreis                      | 2.000.000,00        | 14.500.000,00                   | 758.800,00              | 1.700.000,00                  |
| Nebenkosten                    | 202.775,95          | 1.577.222,63                    | 45.730,74               | 112.901,70                    |
| Herstellungskosten             | 0,00                | 0,00                            | 3.336.079,98            | 0,00                          |
| Gesamtkosten                   | 2.202.775,95        | 16.077.222,63                   | 4.140.610,72            | 1.812.901,70                  |
| f) Vermietbare Fläche m² ca.   | 1.912               | 16.606                          | 1.378                   | 2.335                         |
| Pkw-Stellplätze                | 15                  | 130                             | 17                      | 30                            |
| g) Betriebskosten              | zahlen Mieter       | zahlen Mieter                   | zahlen Mieter           | zahlen Mieter                 |
| h) Instandhaltungen            | 80.183,35           | 690.990,12                      | 17.688,23               | 0,00                          |
| i) Geplante Herstellungskosten | 0,00                | 0,00                            | 0,00                    | 6.000.000,00                  |
| j) Verwaltung                  | 17,85 / pro Einheit | 17,85 / pro Einheit             | 17,85 / pro Einheit     | 17,85 / pro Einheit           |
| k) Auflagen                    | keine               | keine                           | keine                   | keine                         |
| l) Belastungen                 | keine               | keine                           | keine                   | keine                         |
| m) Feuerversicherung           | 4.089.600,00        | 20.000.000,00                   | 3.801.654,00            | Rohbau                        |
| Deckungsgrad                   | 100%                | 100%                            | 100%                    | 100%                          |
| n) Bewertung                   |                     |                                 |                         |                               |
| Kaufpreis (zzgl. HK/Instand)   | 2.080.183,35        | 15.190.990,12                   | 4.112.568,21            | 1.700.000,00                  |
| Ertragswertverfahren           | 2.499.198,00        | 19.110.564,00                   | 2.245.152,00            | 0,00                          |

- 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 (12- bis 15-fache Jahres-Soll-Netto-Kaltmiete)

### **3. Finanzierung und Liquiditätssituation**

#### **3.1 Finanzierung**

Ausweislich des Jahresabschlusses 2018 valutierte das per 31. Dezember 2018 bei Kreditinstituten aufgenommene Fremdkapital mit EUR 20.127.184,12. Der nachfolgenden Tabelle kann darüber hinaus das Fremdkapital, nebst Valutenstand, Zins-Konditionen und Tilgungsvereinbarungen entnommen werden (Stand per Dezember 2018). Dabei ist an dieser Stelle besonders darauf hinzuweisen, dass die Fondsgeschäftsführung, aufgrund der sich derzeit am Zinsmarkt bietenden Zinskonditionen im kurzfristigen Euribor-Bereich (3 bis 6 Monate), dazu in Absprache mit den endfinanzierenden Kreditinstituten entschlossen hat, diesen Zinsvorteil vorerst weitgehend auszuschöpfen. Alle Darlehen wurden mit einer Darlehenslaufzeit von 10 Jahren abgeschlossen, aber mit der Möglichkeit ausgestattet, anfänglich über Euribor-Konditionen variabel zu finanzieren. Die dadurch erheblich 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. 3 bis 4 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 31.12.2018 eine Liquiditätsreserve in Höhe von EUR 647.476,41. Die Zusammensetzung der Liquiditätsreserve kann dem Erläuterungsbericht zum Jahresabschluss 2018 unter Punkt AKTIVA B.II. entnommen werden.

#### **3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten**

Für das Geschäftsjahr 2018 bestand ein Anspruch auf das Geschäftsführungs- und Fondsverwaltungshonorar in Höhe von insgesamt brutto EUR 466.500,00. Sonstige nicht veranlagungsbezogene Sachkosten sind im Jahr 2018 in Höhe von EUR 144.626,40 (hauptsächlich nachträgliche Betriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Nebenkosten des Geldverkehrs) angefallen.

| Wohnanlagen            | Einheiten      | Soll-JNKM           | Mietausfall '18  | Instandhaltung '18 | Verwaltung       | Fremdkapital         | Valuta 2018          | Nom.-Zins % p.a. | Zinsen p.a.       | Tilgung % p.a. | Tilgung p.a.      |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| REWE Kornwestheim      | 1              | 309.600,00          | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 3.900.000,00         | 3.680.625,00         | 1,400            | 51.528,75         | 4,50           | 175.500,00        |
| KiTa Kornwestheim      | 1              | 142.022,00          | 0,00             | 0,00               | 214,20           | 1.500.000,00         | 1.230.000,00         | 1,032            | 12.693,60         | 4,00           | 60.000,00         |
| 56-W&G Mönchengladbach | 56             | 314.337,00          | 3.941,04         | 30.255,00          | 11.995,20        | 2.700.000,00         | 2.244.375,00         | 1,400            | 31.421,25         | 2,50           | 67.500,00         |
| 15-W&G Kassel          | 15             | 192.246,00          | 426,80           | 7.992,46           | 3.213,00         | 1.575.000,00         | 1.325.000,00         | 1,132            | 14.999,00         | 2,54           | 40.000,00         |
| 148-W&G Sankt Augustin | 147            | 1.592.547,00        | 20.673,70        | 72.395,48          | 31.487,40        | 12.000.000,00        | 10.020.000,00        | 1,082            | 108.416,40        | 3,00           | 360.000,00        |
| 17-FH Kassel           | 17             | 172.704,00          | 1.480,90         | 2.902,62           | 3.641,40         | 1.800.000,00         | 1.627.184,12         | 1,400            | 22.780,58         | 2,73           | 49.140,00         |
| HaK Lügwigsburg        | N.N.           | 430.000,00          | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                 | 0,00                 | 0,000            | 0,00              | 0,00           | 0,00              |
| <b>Gesamtsummen</b>    | <b>237</b>     | <b>3.153.456,00</b> | <b>26.522,44</b> | <b>113.545,56</b>  | <b>50.551,20</b> | <b>23.475.000,00</b> | <b>20.127.184,12</b> | <b>1,202</b>     | <b>241.839,58</b> | <b>3,204</b>   | <b>752.140,00</b> |
| Prospekt               | 500            | 3.360.050,00        | 189.207,36       | 189.207,36         | 108.000,00       | 31.578.950,00        |                      | 5,00             |                   | 1,50           |                   |
| Abweichung             | <b>-52,60%</b> | <b>-6,15%</b>       | <b>-85,98%</b>   | <b>-39,99%</b>     | <b>-53,19%</b>   | <b>-25,66%</b>       |                      | <b>-75,97%</b>   |                   | <b>113,60%</b> |                   |

- Anmerkungen:**
- 1) Soll-JNKM (Jahres-Netto-Kaltniete): per 30.09.2019
  - 2) Mietausfall: Uneinbringliche Forderung und nachträglicher Leerstand, 01.01. bis 31.12.2018
  - 3) Verwaltung: Berechnet vom 01.01. bis 31.12.2018
  - 4) Valuta (Darlehensstand): per 31.12.2018
  - 5) Nominal-Zins p.a.: 1-, 3- bzw. 6-Monats-Euribor, 10-Jahres-Darlehen, Stand 12/2018
  - 6) Zinsen p.a. / Tilgung p.a.: Hochrechnung für 365/360 Zinstage

## 4. Ausschüttung

### 4.1 Gesamtvolumen

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2018 beträgt EUR 31.101.638,00.

### 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 2018 wurde plangemäß ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 641.269,19 erwirtschaftet. Eine Gewinnzuweisung erfolgt im Verhältnis zur Einlage.

Die monatlichen Auszahlungen bis einschließlich 10/2019 in Höhe von 6,5 % p.a. der Kommanditeinlage, mit taggenauer Abrechnung ab Einzahlung der Einlage, erfolgten in prospektierter Höhe. Für das Geschäftsjahr 2018 hat die Fondsgeschäftsführung Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von EUR 1.699.807,94 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.<br>Bilanz | Verkehrswert lt.<br>interner Bewertung |
|--|------------------------|--|
| Immobilien Gesamt                      | € 32.931.064,01        | € 34.852.910,00                        |
| Betriebs- u. Geschäftsausstattung      | € 46.342,00            | € 46.342,00                            |
| Geleistete Anzahlungen (Bau)           | € 3.662.260,66         | € 3.662.260,66                         |
| Forderungen                            | € 215.244,88           | € 215.244,88                           |
| Guthaben bei Kreditinstituten          | € 647.476,41           | € 647.476,41                           |
| <b>Bruttovermögen</b>                  | <b>€ 37.502.387,96</b> | <b>€ 39.424.233,95</b>                 |
| Rückstellungen                         | € -178.787,90          | € -178.787,90                          |
| Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten | € -20.127.184,12       | € -20.127.184,12                       |
| Übrige Verbindlichkeiten               | € -505.787,72          | € -505.787,72                          |
| <b>Nettovermögen</b>                   | <b>€ 16.690.628,22</b> | <b>€ 18.612.474,21</b>                 |

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.

| <b>Werte in €</b>                 | <b>Buchwert lt.<br/>Bilanz</b> | <b>Verkehrswert lt.<br/>interner Bewertung</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|
| Gesamt                            | € 16.690.628,22                | € 18.612.474,21                                |
| Kommanditkapital / Komplementärin | € 31.101.638,00                | € 31.101.638,00                                |
| Wert in                           | % 53,665                       | % 59,844                                       |
| Wert je 10.000 €                  | € 5.366,48                     | € 5.984,40                                     |

## 5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss von EUR 641.269,19 den Kapitaleinlagen der Kommanditisten zugerechnet; das sind EUR 206,19 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 (fünfte) ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 02.11.2018 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 2019 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 der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Firmenname laut Registergericht: | IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG |
| Firmensitz laut Registergericht: | Kassel                                       |
| Registereintrag:                 | Handelsregister                              |
| Registergericht:                 | Kassel                                       |
| Register-Nr.:                    | 16955  |

#### **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 Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Bankguthaben wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Das in den Rechnungsabgrenzungsposten enthaltene Disagio ( TEUR 6) wird planmäßig über die Laufzeit des entsprechenden Darlehens abgeschrieben.

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 gem. § 172 Abs. 1 HGB, die noch nicht geleistet wurden:  
EUR 13.177.106,02 (Vorjahr: EUR 11.873.946,16)

##### **Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern**

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 126.311,19).

## 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 EUR 16.345.000,44 (Vorjahr: EUR 17.087.942,89).

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2018

|  | Gesamtbetrag<br>EUR | Restlaufzeit<br>bis zu 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>> 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>davon >5 Jahre<br>EUR |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Stadtsparkasse Düsseldorf #6002350087  | 2.244.375,00        | 67.500,00                            | 2.176.875,00                    | 1.906.875,00                          |
| Raiffeisenbank eG Baunatal #50659460   | 1.325.000,00        | 40.000,00                            | 1.285.000,00                    | 1.125.000,00                          |
| Stadtsparkasse Düsseldorf #6002347927  | 10.020.000,00       | 360.000,00                           | 9.660.000,00                    | 8.220.000,00                          |
| Kreissparkasse Ludwigsburg #6001079807 | 1.230.000,00        | 60.000,00                            | 1.170.000,00                    | 930.000,00                            |
| Kasseler Bank #3400631700              | 1.627.184,12        | 51.951,95                            | 1.575.232,17                    | 1.360.000,44                          |
| Kreissparkasse Ludwigsburg #6001192643 | 3.680.625,00        | 175.500,00                           | 3.505.125,00                    | 2.803.125,00                          |
| Summe                                  | 20.127.184,12       | 754.951,95                           | 19.372.232,17                   | 16.345.000,44                         |

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 20.127.184,12.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:

Gesamtgrundschuld auf die Objekte in Mönchengladbach in Höhe von EUR 2.700.000,00, davon sofort vollstreckbar EUR 2.700.000,00, Grundschuld auf das Objekt Kassel, Ständeplatz, in Höhe von EUR 1.575.000,00, erstrangige Grundschuld auf das Objekt St. Augustin, Südstraße, ("Südarkaden") in Höhe von EUR 2.400.000,00, dinglich vollstreckbar und zweitrangige Grundschuld in Höhe von EUR 9.600.000,00, Grundschuld in Höhe von EUR 1.500.000,00 auf das Objekt Goethestraße in Kornwestheim, Grundschuld in Höhe von EUR 1.800.000,00 für das Objekt Bosestraße in Kassel, Grundschuld in Höhe von EUR 3.900.000,00 für das Objekt Stammheimer Straße in Kornwestheim sowie Abtretung von Miet- und Pachtforderungen.

### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.260.739,67 (Vorjahr: EUR 1.098.154,97).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 19.372.232,17 (Vorjahr: EUR 20.112.184,12).

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

### Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Name                  | IMMOVATION Immobilien Handels AG |
| Sitz                  | Kassel                           |
| Rechtsform            | AG                               |
| Gezeichnetes Kapital: | EUR 500.000,00                   |

### Beiratsmitglieder

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

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Bernhard Stern    | Kaufmann |
| Wolfgang Zumbrink | Kaufmann |

### Konzernzugehörigkeit

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel wurde in den Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Konzernkreis auf.

### Angaben zu einem befreienden Konzernabschluss

Angaben zum Mutterunternehmen, das einen befreienden Konzernabschluss aufstellt:

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| Name | IMMOVATION Immobilien Handels AG |
| Sitz | Kassel                           |

Kassel, 28.08.2019

Ort, Datum

Unterschrift



## 2. Erläuterungen zur Bilanz 2018

### AKTIVA

#### A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage ausführlich dargestellt.

#### I. Sachanlagen

|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b> | <b><u>32.931.064,01</u></b> | <b><u>33.603.701,76</u></b> |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| Unbebaute Grundstücke  | 64.827,98                   | 64.827,98                   |
| Bauten auf eigenen Grundstücken  | 26.745.687,00               | 27.418.750,00               |
| Grundstückswert bebauter Grundstücke   | <u>6.120.549,03</u>         | <u>6.120.123,78</u>         |
|  | <u>32.931.064,01</u>        | <u>33.603.701,76</u>        |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>   | <b><u>46.342,00</u></b>     | <b><u>55.217,00</u></b>     |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter   | 0,00                        | 0,00                        |
| Betriebsausstattung Kita Lurchi  | <u>46.342,00</u>            | <u>55.217,00</u>            |
|  | <u>46.342,00</u>            | <u>55.217,00</u>            |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>  | <b><u>3.662.260,66</u></b>  | <b><u>2.044.433,60</u></b>  |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken  | <u>3.662.260,66</u>         | <u>2.044.433,60</u>         |
|  | <u>3.662.260,66</u>         | <u>2.044.433,60</u>         |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>Summe Sachanlagen</b>   | <b><u>36.639.666,67</u></b> | <b><u>35.703.352,36</u></b> |

## II. Finanzanlagen

|                             | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Beteiligungen</b>     | <b><u>0,00</u></b>          | <b><u>0,00</u></b>          |
|                             | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|                             | <u>0,00</u>                 | <u>0,00</u>                 |
|                             | <u>0,00</u>                 | <u>0,00</u>                 |
|                             | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>  | <b><u>0,00</u></b>          | <b><u>0,00</u></b>          |
|                             | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>Summe Anlagevermögen</b> | <b><u>36.639.666,67</u></b> | <b><u>35.703.352,36</u></b> |

## B. Umlaufvermögen

### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>           | <b><u>88.008,17</u></b>  | <b><u>14.338,41</u></b>  |
|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistung                        | <u>88.008,17</u>         | <u>14.338,41</u>         |
|  | <u>88.008,17</u>         | <u>14.338,41</u>         |
|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
| <b>2. Forderungen gegen persönlich haftende Gesellschafter</b> | <b><u>0,00</u></b>       | <b><u>126.311,19</u></b> |
|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
| Forderungen gg. persönl.haftende Ges.er                        | <u>0,00</u>              | <u>126.311,19</u>        |
|  | <u>0,00</u>              | <u>126.311,19</u>        |
|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
| <b>3. sonstige Vermögensgegenstände</b>                        | <b><u>127.236,71</u></b> | <b><u>472.659,42</u></b> |

|   | 31.12.2018<br>EUR | 31.12.2017<br>EUR |
|---|-------------------|-------------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände           | 17.521,01         | 1.579,87          |
| Nachträgl. abz. Vorsteuer, unbewegl. WG | 723,98            | 723,98            |
| Abziehbare Vorsteuer 7%                 | 585,39            | 686,22            |
| Abziehbare Vorsteuer 19%                | 373.909,78        | 1.454.647,93      |
| Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 19%     | 689,32            | 0,00              |
| Umsatzsteuer 19%                        | -224.617,00       | -180.433,39       |
| Umsatzsteuer-Vorauszahlungen            | -105.654,25       | -1.253.149,31     |
| Umsatzsteuer-Vorauszahlungen 1/11       | 0,00              | 12.912,00         |
| Umsatzsteuer nach § 13b UStG 19%        | -689,32           | -127,30           |
| Umsatzsteuer laufendes Jahr             | 29.507,67         | 385.926,37        |
| Umsatzsteuer Vorjahr                    | <u>35.260,13</u>  | <u>49.893,05</u>  |
|   | 127.236,71        | 472.659,42        |

**II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks**

|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR          |
|--|--------------------------|----------------------------|
|  | <u><b>647.476,41</b></u> | <u><b>2.330.923,16</b></u> |
|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR          |
| Kassler Bank #631701                     | 49.962,43                | 7.310,89                   |
| Spk Ludwigsburg #164812                  | 1.069,68                 | 1.032,90                   |
| Spk Ludwigsburg #30136449 (KWH - Kita)   | 28.223,06                | 150.081,42                 |
| Spk Kassel #1004976951 (Mönchengladb)    | 41.185,83                | 413.302,68                 |
| Spk Kassel # 1004977112 (Ständeplatz)    | 24.850,47                | 296.721,35                 |
| Spk Kassel # 1005003603 (REWE)           | 65.175,42                | 50.058,30                  |
| Spk Kassel # 1004977277 (St. Augustin)   | 133.513,08               | 874.792,77                 |
| Spk Kassel # 1004977688 (Bosestr Kassel) | 16.700,76                | 265.719,79                 |
| Spk #1063358837 Kautio n Mönchengladbach | 40.558,82                | 40.122,58                  |
| Spk #1063376589 Kautio n Ständeplatz     | 12.750,15                | 8.807,58                   |
| Spk #1063397597 Kautio n KWH KITA        | 39.682,48                | 39.682,48                  |
| Spk #1063394011 Kautio n St. Augustin    | 157.325,71               | 144.341,06                 |
| Spk # 1063430836 Kautio n Bosestr Kassel | <u>36.478,52</u>         | <u>38.949,36</u>           |
|  | 647.476,41               | 2.330.923,16               |

Die Banksalden sind durch Tagesauszüge zum 31. Dezember 2018 belegt.

|                                      | 31.12.2018<br>EUR      | 31.12.2017<br>EUR       |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | <u><b>5.980,02</b></u> | <u><b>14.905,17</b></u> |

- davon Disagio  
EUR 5.980,02 (EUR 7.475,02)

|                            | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 0,00                        | 7.430,15                    |
| Damnum/Disagio             | <u>5.980,02</u>             | <u>7.475,02</u>             |
|                            | 5.980,02                    | 14.905,17                   |
|                            | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| <b>Summe Aktiva</b>        | <u><b>37.508.367,98</b></u> | <u><b>38.662.489,71</b></u> |

## PASSIVA

### A. Eigenkapital

|   | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>I. Kapitalanteile Kommanditisten</b> | <b><u>16.696.608,24</u></b> | <b><u>17.358.498,91</u></b> |
|   | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| Kommandit-Kapital (EK)                  |                             |                             |
| IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH | 2.000,00                    | 2.000,00                    |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | 500,00                      | 500,00                      |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | 32.654.095,00               | 32.654.095,00               |
| Verlustausgleich (EK)                   |                             |                             |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | -3.424.149,93               | -4.050.432,78               |
| Privatentnahmen allgemein               |                             |                             |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | -10.854.369,21              | -9.154.561,27               |
| Privatsteuern                           |                             |                             |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | -55,94                      | 0,00                        |
| Anteil für Konto 2060                   |                             |                             |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | 641.269,19                  | 626.282,85                  |
| Verr.kto für Einzahlungsverpflichtungen |                             |                             |
| Müller Rechtsanwalts GmbH               | <u>-2.322.680,87</u>        | <u>-2.719.384,89</u>        |
|   | <b>16.696.608,24</b>        | <b>17.358.498,91</b>        |

Zum 31. Dezember 2018 waren 829 (Vorjahr: 829) Kommanditisten mit Einlagen von insgesamt EUR 31.101.638,00 (Vorjahr: EUR 31.101.638,00) an der Gesellschaft beteiligt. Darin enthalten sind EUR 2.500,00 Einlagen der Gründungskommanditisten.

### B. Rückstellungen

|   | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR       |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <b>1. sonstige Rückstellungen</b>       | <b><u>178.787,90</u></b> | <b><u>81.906,58</u></b> |
|   | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR       |
| Rückstellungen f. drohende Verluste     | 166.787,90               | 69.906,58               |
| Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung | <u>12.000,00</u>         | <u>12.000,00</u>        |
|   | <b>178.787,90</b>        | <b>81.906,58</b>        |

Für die zum Bilanzstichtag mit einem negativen Marktwert bewerteten Zinsderivate wurde eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet.

## C. Verbindlichkeiten

|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>   | <b><u>20.127.184,12</u></b> | <b><u>20.866.414,21</u></b> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr<br>EUR 754.951,95<br>(EUR 754.230,09)             |                             |                             |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr<br>EUR 19.372.232,17<br>(EUR 20.112.184,12) |                             |                             |
|  | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(b.1J)   | 754.951,95                  | 754.230,09                  |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(1-5J)   | 3.027.231,73                | 3.024.241,23                |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(g.5J)   | 16.345.000,44               | 17.087.942,89               |
| Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten   | 20.127.184,12               | 20.866.414,21               |
| Gegenkonto bei Aufteilung Kto 3210-48  | <u>-20.127.184,12</u>       | <u>-20.866.414,21</u>       |
|  | <u>20.127.184,12</u>        | <u>20.866.414,21</u>        |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Anhang detailliert dargestellt.

|   | 31.12.2018<br>EUR       | 31.12.2017<br>EUR       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>                        | <b><u>58.955,73</u></b> | <b><u>40.701,74</u></b> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr<br>EUR 58.955,73 (EUR 40.701,74) |                         |                         |
|   | 31.12.2018<br>EUR       | 31.12.2017<br>EUR       |
| Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen   | <u>58.955,73</u>        | <u>40.701,74</u>        |

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

|                                   | 31.12.2018<br>EUR       | 31.12.2017<br>EUR       |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| IPSAK Energie GmbH Wartungskosten | 248,48                  | 248,48                  |
| IPSAK Energie GmbH Stromkosten    | 1.925,60                | 1.925,60                |
| IPSAK Energie GmbH Wärmekosten    | 12.406,64               | 12.406,64               |
| diverse Betriebskosten            | 24.150,96               | 11.777,51               |
| ex ante GmbH Verwaltungskosten    | <u>20.224,05</u>        | <u>14.343,51</u>        |
|                                   | <b><u>58.955,73</u></b> | <b><u>40.701,74</u></b> |

|   | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>3. sonstige Verbindlichkeiten</b>  | <b><u>446.831,99</u></b> | <b><u>303.223,14</u></b> |
| - davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr<br>EUR 446.831,99<br>(EUR 303.223,14) |                          |                          |

|   | 31.12.2018<br>EUR | 31.12.2017<br>EUR |
|---|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistung | 0,00              | 1.678,45          |
| Sonstige Verbindlichkeiten              | 168.739,99        | 40.176,58         |
| Erhaltene Kautionen                     | <u>278.092,00</u> | <u>261.368,11</u> |
|   | <u>446.831,99</u> | <u>303.223,14</u> |

Die Position "sonstige Verbindlichkeiten" setzt sich wie folgt zusammen:

|  | 31.12.2018<br>EUR        | 31.12.2017<br>EUR       |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Raiffeisenbank Tilgung Darlehen #50659460    | 10.000,00                | 10.000,00               |
| Raiffeisenbank Zinsen Darlehen #50659460     | 1.259,35                 | 0,00                    |
| KSK Ludwigsburg Zinsen Darlehen #6001079807  | 1.093,06                 | 1.060,98                |
| KSK Ludwigsburg Tilgung Darlehen #6001079807 | 0,00                     | 15.000,00               |
| KSK Ludwigsburg Zinsen Darlehen #6001192643  | 13.168,46                | 13.496,44               |
| Sparkasse Zinsen Darlehen #6002350087        | 8.266,13                 | 0,00                    |
| Sparkasse Tilgung Darlehen #6002350087       | 16.875,00                | 0,00                    |
| Sparkasse Zinsen Darlehen #6002347927        | 27.867,99                | 0,00                    |
| Sparkasse Tilgung Darlehen #6002347927       | 90.000,00                | 0,00                    |
| Imnovation Immobilien Handels AG & Co. 2. KG | 210,00                   | 210,00                  |
| Verwahrtgelt                                 | 0,00                     | 367,81                  |
| Bundesanzeiger Veröffentlichung              | <u>0,00</u>              | <u>41,35</u>            |
|  | <b><u>168.739,99</u></b> | <b><u>40.176,58</u></b> |

|                                      | 31.12.2018<br>EUR  | 31.12.2017<br>EUR       |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | <b><u>0,00</u></b> | <b><u>11.745,13</u></b> |

|                             | 31.12.2018<br>EUR | 31.12.2017<br>EUR |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Passive Rechnungsabgrenzung | <u>0,00</u>       | <u>11.745,13</u>  |
|                             | <u>0,00</u>       | <u>11.745,13</u>  |

|                      | 31.12.2018<br>EUR           | 31.12.2017<br>EUR           |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Summe Passiva</b> | <b><u>37.508.367,98</u></b> | <b><u>38.662.489,71</u></b> |

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2018

|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                 | <b><u>3.186.092,15</u></b> | <b><u>2.864.713,13</u></b> |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| Mieterträge Mönchengladbach                            | 328.132,82                 | 335.905,22                 |
| Mieterträge Kassel - Ständeplatz                       | 161.791,05                 | 120.139,42                 |
| Mieterträge Kornwestheim KITA                          | 176.138,16                 | 174.780,06                 |
| Mieterträge St. Augustin                               | 1.147.760,09               | 1.114.177,95               |
| Mieterträge Kassel Bosestraße                          | 190.101,99                 | 178.538,08                 |
| Mieterträge Mönchengladbach 19% USt                    | 71.522,55                  | 70.107,00                  |
| Mieterträge Kassel - Ständeplatz 19% USt               | 101.302,07                 | 112.167,45                 |
| Mieterträge Kornwestheim REWE mit USt                  | 315.600,00                 | 42.080,00                  |
| Mieterträge St. Augustin 19% USt                       | <u>693.743,42</u>          | <u>716.817,95</u>          |
|  | <u>3.186.092,15</u>        | <u>2.864.713,13</u>        |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| <b>2. Gesamtleistung</b>                               | <b><u>3.186.092,15</u></b> | <b><u>2.864.713,13</u></b> |
| <b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>                |                            |                            |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| <b>a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b> | <b><u>0,00</u></b>         | <b><u>7.613,85</u></b>     |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| Erträge Auflösung von Rückstellungen                   | <u>0,00</u>                | <u>7.613,85</u>            |
|  | <u>0,00</u>                | <u>7.613,85</u>            |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| <b>b) übrige sonstige betriebliche Erträge</b>         | <b><u>51.385,86</u></b>    | <b><u>120.930,71</u></b>   |
|  | <u>2018</u><br>EUR         | <u>2017</u><br>EUR         |
| Sonstige betriebliche Erträge                          | 723,98                     | 723,98                     |
| Periodenfremde Erträge                                 | 24.152,84                  | 107.663,08                 |
| Versich.entschädigung, Schadenersatz                   | <u>26.509,04</u>           | <u>12.543,65</u>           |
|  | <u>51.385,86</u>           | <u>120.930,71</u>          |

#### 4. Materialaufwand

|   | 2018<br>EUR                | 2017<br>EUR                |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b> | <b><u>1.436.325,77</u></b> | <b><u>1.401.305,85</u></b> |
|   | 2018<br>EUR                | 2017<br>EUR                |
| Steuerberatung  | 30.252,12                  | 30.252,12                  |
| Treuhand  | 8.403,42                   | 8.403,42                   |
| Geschäftsführung /Fondsverwaltung   | 392.016,81                 | 392.016,81                 |
| Miete Stellplätze, Kassel, Ständeplatz  | 0,00                       | 14.400,00                  |
| Betriebskosten Mönchengladbach  | 176.511,39                 | 167.282,25                 |
| Betriebskosten Kassel - Ständeplatz   | 67.623,44                  | 63.501,35                  |
| Betriebskosten Kornwestheim KITA  | 8.824,33                   | 29.378,82                  |
| Betriebskosten Kornwestheim REWE  | 1.978,60                   | 0,00                       |
| Betriebskosten St Augustin  | 442.654,87                 | 413.745,39                 |
| Betriebskosten Kassel - Bosestraße  | 33.673,71                  | 38.512,80                  |
| Betriebskosten Kassel - Schlossstraße   | 3.138,29                   | 2.525,40                   |
| Instandhaltung Mönchengladbach  | 52.380,66                  | 37.133,90                  |
| Instandhaltung Kassel - Ständeplatz   | 19.024,94                  | 14.859,28                  |
| Instandhaltung Kornwestheim KITA  | 481,60                     | 680,07                     |
| Instandhaltung St. Augustin   | 92.955,12                  | 69.780,09                  |
| Instandhaltung Kassel - Bosestraße  | 1.436,61                   | 10.063,05                  |
| Nicht abziehbare Vorsteuer 7%   | 1.328,84                   | 1.550,64                   |
| Nicht abziehbare Vorsteuer 19%  | <u>103.641,02</u>          | <u>107.220,46</u>          |
|   | <u>1.436.325,77</u>        | <u>1.401.305,85</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

|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> | <b><u>681.938,00</u></b> | <b><u>562.686,00</u></b> |
|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Abschreibungen auf Sachanlagen  | 8.875,00                 | 8.875,00                 |
| Abschreibungen auf Gebäude  | <u>673.063,00</u>        | <u>553.811,00</u>        |
|   | <u>681.938,00</u>        | <u>562.686,00</u>        |

#### 6. sonstige betriebliche Aufwendungen

|  | 2018<br>EUR            | 2017<br>EUR            |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben</b> | <b><u>7.248,15</u></b> | <b><u>5.399,22</u></b> |

|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR             |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Versicherungen  | 7.068,15                 | 5.219,22                |
| Beiträge  | <u>180,00</u>            | <u>180,00</u>           |
|   | <u>7.248,15</u>          | <u>5.399,22</u>         |
| <b>b) Reparaturen und<br/>Instandhaltungen</b>          | <b><u>1.594,60</u></b>   | <b><u>1.428,00</u></b>  |
|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR             |
| Wartungskosten für Hard- und Software                   | <u>1.594,60</u>          | <u>1.428,00</u>         |
|   | <u>1.594,60</u>          | <u>1.428,00</u>         |
| <b>c) Werbe- und Reisekosten</b>                        | <b><u>629,84</u></b>     | <b><u>0,00</u></b>      |
|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR             |
| Werbekosten   | <u>629,84</u>            | <u>0,00</u>             |
|   | <u>629,84</u>            | <u>0,00</u>             |
| <b>d) verschiedene betriebliche<br/>Kosten</b>          | <b><u>123.501,68</u></b> | <b><u>28.703,48</u></b> |
|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                      | 96.881,32                | 0,00                    |
| Rechts- und Beratungskosten                             | 10.210,75                | 7.931,00                |
| Abschluss- und Prüfungskosten                           | 12.000,00                | 12.000,00               |
| Nebenkosten des Geldverkehrs                            | <u>4.409,61</u>          | <u>8.772,48</u>         |
|   | <u>123.501,68</u>        | <u>28.703,48</u>        |
| <b>e) übrige sonstige betriebliche<br/>Aufwendungen</b> | <b><u>11.652,13</u></b>  | <b><u>76.811,50</u></b> |
|   | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR             |
| Periodenfremde Aufwendungen                             | <u>11.652,13</u>         | <u>76.811,50</u>        |
|   | <u>11.652,13</u>         | <u>76.811,50</u>        |

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre.

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> | <b><u>45,02</u></b>      | <b><u>0,00</u></b>       |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge           | <u>45,02</u>             | <u>0,00</u>              |
|  | 45,02                    | 0,00                     |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>     | <b><u>333.363,67</u></b> | <b><u>290.640,79</u></b> |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen               | 119,93                   | 0,00                     |
| Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.        | 104,34                   | 183,25                   |
| Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit.        | 273.922,39               | 290.457,54               |
| Zinsähnliche Aufwendungen                      | <u>59.217,01</u>         | <u>0,00</u>              |
|  | 333.363,67               | 290.640,79               |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>9. Ergebnis nach Steuern</b>                | <b><u>641.269,19</u></b> | <b><u>626.282,85</u></b> |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>10. Jahresüberschuss</b>                    | <b><u>641.269,19</u></b> | <b><u>626.282,85</u></b> |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Jahresüberschuss                               | <u>641.269,19</u>        | <u>626.282,85</u>        |
|  | 641.269,19               | 626.282,85               |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>11. Gutschrift auf Kapitalkonten</b>        | <b><u>641.269,19</u></b> | <b><u>626.282,85</u></b> |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Restanteil<br>Müller Rechtsanwalts GmbH        | <u>641.269,19</u>        | <u>626.282,85</u>        |
|  | 641.269,19               | 626.282,85               |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| <b>12. Bilanzgewinn</b>                        | <b><u>0,00</u></b>       | <b><u>0,00</u></b>       |
|  | 2018<br>EUR              | 2017<br>EUR              |
| Bilanzgewinn                                   | <u>0,00</u>              | <u>0,00</u>              |
|  | 0,00                     | 0,00                     |

**BILANZ** zum 31. Dezember 2018IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG  
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel**AKTIVA**

|  | EUR                 | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR       |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                     |                      |                      |
| I. Sachanlagen   |                     |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücks-<br>gleiche Rechte und Bauten<br>einschließlich der Bauten<br>auf fremden Grundstücken | 32.931.064,01       |                      | 33.603.701,76        |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung   | 46.342,00           |                      | 55.217,00            |
| 3. geleistete Anzahlungen und<br>Anlagen im Bau  | <u>3.662.260,66</u> | 36.639.666,67        | 2.044.433,60         |
| II. Finanzanlagen  |                     |                      |                      |
| 1. Beteiligungen   |                     | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                     |                      |                      |
| I. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände  |                     |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen   | 88.008,17           |                      | 14.338,41            |
| 2. Forderungen gegen<br>persönlich haftende<br>Gesellschafter  | 0,00                |                      | 126.311,19           |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände   | <u>127.236,71</u>   | 215.244,88           | 472.659,42           |
| II. Kassenbestand, Bundesbank-<br>guthaben, Guthaben bei<br>Kreditinstituten und Schecks                           |                     | 647.476,41           | 2.330.923,16         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                     | 5.980,02             | 14.905,17            |
| - davon Disagio<br>EUR 5.980,02 (EUR 7.475,02)   |                     |                      |                      |
|  |                     | <u>37.508.367,98</u> | <u>38.662.489,71</u> |

**BILANZ** zum 31. Dezember 2018IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG  
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel**PASSIVA**

|   | EUR               | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR       |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                   |                      |                      |
| I. Kapitalanteile Kommanditisten  |                   | 16.696.608,24        | 17.358.498,91        |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                   |                      |                      |
| 1. sonstige Rückstellungen  |                   | 178.787,90           | 81.906,58            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                   |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten  | 20.127.184,12     |                      | 20.866.414,21        |
| - davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr<br>EUR 754.951,95<br>(EUR 754.230,09)             |                   |                      |                      |
| - davon mit einer Restlaufzeit<br>von mehr als einem Jahr<br>EUR 19.372.232,17<br>(EUR 20.112.184,12) |                   |                      |                      |
| 2. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen  | 58.955,73         |                      | 40.701,74            |
| - davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr<br>EUR 58.955,73 (EUR 40.701,74)                  |                   |                      |                      |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten   | <u>446.831,99</u> | 20.632.971,84        | 303.223,14           |
| - davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr<br>EUR 446.831,99<br>(EUR 303.223,14)             |                   |                      |                      |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                   | 0,00                 | 11.745,13            |
|   |                   | <u>37.508.367,98</u> | <u>38.662.489,71</u> |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2018 bis 31.12.2018IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG  
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

|   | EUR | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR      |
|---|-----|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |     | <u>3.186.092,15</u>  | <u>2.864.713,13</u> |
| 2. Gesamtleistung   |     | 3.186.092,15         | 2.864.713,13        |
| 3. sonstige betriebliche Erträge  |     |                      |                     |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                           |     | 0,00                 | 7.613,85            |
| b) übrige sonstige betriebliche Erträge                                   |     | <u>51.385,86</u>     | <u>120.930,71</u>   |
|   |     | 51.385,86            | 128.544,56          |
| 4. Materialaufwand  |     |                      |                     |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren   |     | 1.436.325,77         | 1.401.305,85        |
| 5. Abschreibungen   |     |                      |                     |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |     | 681.938,00           | 562.686,00          |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen                                     |     |                      |                     |
| a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben                                   |     | 7.248,15             | 5.399,22            |
| b) Reparaturen und Instandhaltungen                                       |     | 1.594,60             | 1.428,00            |
| c) Werbe- und Reisekosten   |     | 629,84               | 0,00                |
| d) verschiedene betriebliche Kosten                                       |     | 123.501,68           | 28.703,48           |
| e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen                              |     | <u>11.652,13</u>     | <u>76.811,50</u>    |
|   |     | 144.626,40           | 112.342,20          |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                   |     | 45,02                | 0,00                |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                       |     | <u>333.363,67</u>    | <u>290.640,79</u>   |
| 9. Ergebnis nach Steuern  |     | 641.269,19           | 626.282,85          |
| 10. Jahresüberschuss  |     | 641.269,19           | 626.282,85          |
| 11. Gutschrift auf Kapitalkonten  |     | 641.269,19           | 626.282,85          |
| 12. Bilanzgewinn  |     | 0,00                 | 0,00                |

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS** vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

IMMOVATION Immobilien Handels AG &amp; Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung            | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                       | Entw.<br>der                | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR    | Zugang<br>Abgang-<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR        |
|-------------------|---|--|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>215</b>        | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                  |  |                             |                                   |                          |                  |                                      |                                       |
| 215001            | Grundstück Kassel,<br>Bosestraße, Stellplätze | 02.09.2014<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 64.827,98<br><br><b>64.827,98</b> |                          |                  |                                      | 64.827,98<br>0,00<br><b>64.827,98</b> |
| Summe             | Unbebaute Grundstücke                         | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br><b>Buchwerte</b> |                             | 64.827,98<br><br><b>64.827,98</b> |                          |                  |                                      | 64.827,98<br>0,00<br><b>64.827,98</b> |

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung                                | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                       | Entw.<br>der                | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR                        | Zugang<br>Abgang-<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR                        |
|-------------------|---|--|-----------------------------|---|--------------------------|------------------|--------------------------------------|---|
| <b>230</b>        | <b>Bauten auf eigenen Grundstücken</b>                            |  |                             |   |                          |                  |                                      |   |
| 230001            | Gebäude Mönchengladbach,<br>Markt-, Harmonie-, Haupt-<br>straße   | 01.06.2012<br>Lin.Geb.12<br><b>50/00 / 2,00</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 3.154.402,33<br>352.247,33<br><b>2.802.155,00</b>     | 63.089,00                |                  | <b>63.089,00</b>                     | 3.154.402,33<br>415.336,33<br><b>2.739.066,00</b>     |
| 230002            | Gebäude Kassel, Ständeplatz                                       | 19.12.2012<br>Lin.Geb.12<br><b>50/00 / 2,00</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 1.930.292,57<br>196.243,57<br><b>1.734.049,00</b>     | 38.606,00                |                  | <b>38.606,00</b>                     | 1.930.292,57<br>234.849,57<br><b>1.695.443,00</b>     |
| 230005            | Gebäude Kassel, Bosestraße<br>7E + 7F, Altsubstanz                | 20.08.2013<br>Lin.Geb.13<br><b>40/00 / 2,50</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 617.651,80<br>68.202,80<br><b>549.449,00</b>          | 15.442,00                |                  | <b>15.442,00</b>                     | 617.651,80<br>83.644,80<br><b>534.007,00</b>          |
| 230006            | Gebäude Ludwigsburg,<br>Schlossstraße 27+29+31,<br>Altsubstanz    | 04.11.2013<br>Lin.Geb.13<br><b>40/00 / 2,50</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 1.108.833,45<br>115.279,45<br><b>993.554,00</b>       | 27.721,00                |                  | <b>27.721,00</b>                     | 1.108.833,45<br>143.000,45<br><b>965.833,00</b>       |
| 230007            | Gebäude Kornwestheim,<br>Goethestraße, KiTa                       | 01.09.2013<br>Lin.Geb.12<br><b>50/00 / 2,00</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 1.695.830,49<br>169.303,49<br><b>1.526.527,00</b>     | 33.917,00                |                  | <b>33.917,00</b>                     | 1.695.830,49<br>203.220,49<br><b>1.492.610,00</b>     |
| 230008            | Gebäude Sankt Augustin,<br>Südstraße 27-35                        | 01.08.2013<br>Lin.Geb.12<br><b>50/00 / 2,00</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 12.585.249,87<br>1.111.698,87<br><b>11.473.551,00</b> | 251.705,00               |                  | <b>251.705,00</b>                    | 12.585.249,87<br>1.363.403,87<br><b>11.221.846,00</b> |
| 230009            | Gebäude Kassel, Bosestraße<br>7e + 7f Sanierung                   | 29.12.2014<br>Linear<br><b>40/00 / 2,50</b>        | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 3.336.079,98<br>256.946,98<br><b>3.079.133,00</b>     | 83.580,00                |                  | <b>83.580,00</b>                     | 3.336.079,98<br>340.526,98<br><b>2.995.553,00</b>     |
| 230010            | Gebäude Kornwestheim<br>Stammh. Str.14 u. 22<br>(REWE Salamander) | 30.10.2017<br>Lin.Geb.10<br><b>33/04 / 3,00</b>    | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 5.300.083,00<br>39.751,00<br><b>5.260.332,00</b>      | 159.003,00               |                  | <b>159.003,00</b>                    | 5.300.083,00<br>198.754,00<br><b>5.101.329,00</b>     |
| Summe             | Bauten auf eigenen Grund-<br>stücken                              | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br><b>Buchwerte</b> |                             | 29.728.423,49<br>2.309.673,49<br><b>27.418.750,00</b> | 673.063,00               |                  | <b>673.063,00</b>                    | 29.728.423,49<br>2.982.736,49<br><b>26.745.687,00</b> |

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG  
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung                                | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                       | Entw.<br>der                | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR      | Zugang<br>Abgang-<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR              |
|-------------------|---|--|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|---|
| <b>235</b>        | <b>Grundstückswert bebauter Grundstücke</b>                       |  |                             |                                     |                          |                  |                                      |   |
| 235001            | Grundstück Kornwestheim<br>Stammh.Str.14 u. 22 (Rewe)<br>1.997 qm | 27.12.2011<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 572.711,73<br><b>572.711,73</b>     |                          |                  |                                      | 572.711,73<br>0,00<br><b>572.711,73</b>     |
| 235002            | Grundstück Kornwestheim<br>Goethestraße 8, (Kita)<br>1.441 qm     | 27.12.2011<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 556.982,88<br><b>556.982,88</b>     | 425,25<br><b>425,25</b>  |                  |                                      | 557.408,13<br>0,00<br><b>557.408,13</b>     |
| 235003            | Grundstück Mönchengladbach<br>Markt-, Harmonie-, Haupt-<br>straße | 01.06.2012<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 399.853,82<br><b>399.853,82</b>     |                          |                  |                                      | 399.853,82<br>0,00<br><b>399.853,82</b>     |
| 235004            | Grundstück Kassel, Stände-<br>platz                               | 19.12.2012<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 272.483,38<br><b>272.483,38</b>     |                          |                  |                                      | 272.483,38<br>0,00<br><b>272.483,38</b>     |
| 235007            | Grundstück Kassel, Bose-<br>straße 7E + 7F                        | 20.08.2013<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 122.050,96<br><b>122.050,96</b>     |                          |                  |                                      | 122.050,96<br>0,00<br><b>122.050,96</b>     |
| 235008            | Grundstück Ludwigsburg,<br>Schlossstraße 27+29+31<br>2.190 qm     | 04.11.2013<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 704.068,25<br><b>704.068,25</b>     |                          |                  |                                      | 704.068,25<br>0,00<br><b>704.068,25</b>     |
| 235009            | Grundstück Sankt Augustin,<br>Südstraße 27-35                     | 01.08.2013<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 3.491.972,76<br><b>3.491.972,76</b> |                          |                  |                                      | 3.491.972,76<br>0,00<br><b>3.491.972,76</b> |
| Summe             | Grundstückswert bebauter<br>Grundstücke                           | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br><b>Buchwerte</b> |                             | 6.120.123,78<br><b>6.120.123,78</b> | 425,25<br><b>425,25</b>  |                  |                                      | 6.120.549,03<br>0,00<br><b>6.120.549,03</b> |

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS** vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

IMMOVATION Immobilien Handels AG &amp; Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung    | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                | Entw.<br>der<br>Abschr.<br>BW | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR | Zugang<br>Abgang-<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR |
|-------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>670</b>        | <b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b> |   |                               |                                |                          |                  |                                      |                                |
| 670001            | GWG 2013                              | 14.10.2013<br>GWG/voll<br>01/00 / 100,00    | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 9.423,51<br>9.423,51<br>0,00   |                          |                  |                                      | 9.423,51<br>9.423,51<br>0,00   |
| 670002            | GWG 2014                              | 31.12.2014<br>GWG/voll<br>01/00 / 100,00    | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 23.206,97<br>23.206,97<br>0,00 |                          |                  |                                      | 23.206,97<br>23.206,97<br>0,00 |
| Summe             | Geringwertige<br>Wirtschaftsgüter     | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br>Buchwerte |                               | 32.630,48<br>32.630,48<br>0,00 |                          |                  |                                      | 32.630,48<br>32.630,48<br>0,00 |

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung                  | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                | Entw.<br>der<br>Abschr.<br>BW | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR      | Zugang<br>Abgang-<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR      |
|-------------------|---|---|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>691</b>        | <b>Betriebsausstattung Kita Lurchi</b>              |   |                               |                                     |                          |                  |                                      |                                     |
| 691001            | Wickelkommoden,<br>Mahalinchen                      | 14.10.2013<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 5.970,85<br>2.538,85<br>3.432,00    | 597,00                   |                  | 597,00                               | 5.970,85<br>3.135,85<br>2.835,00    |
| 691002            | Regale, Mahalinchen                                 | 14.10.2013<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 7.590,82<br>3.226,82<br>4.364,00    | 759,00                   |                  | 759,00                               | 7.590,82<br>3.985,82<br>3.605,00    |
| 691003            | Krippenelement, Mahalinchen                         | 14.10.2013<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 574,95<br>246,95<br>328,00          | 57,00                    |                  | 57,00                                | 574,95<br>303,95<br>271,00          |
| 691004            | Servierwagen Varithek Servo,<br>3 Stk., Mahalinchen | 14.10.2013<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 1.784,29<br>760,29<br>1.024,00      | 178,00                   |                  | 178,00                               | 1.784,29<br>938,29<br>846,00        |
| 691005            | Komplettküche, Mahalinchen                          | 14.10.2013<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 10.000,00<br>4.250,00<br>5.750,00   | 1.000,00                 |                  | 1.000,00                             | 10.000,00<br>5.250,00<br>4.750,00   |
| 691006            | div. Einrichtungsgegenstände,<br>Mahalinchen        | 25.08.2014<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 17.372,45<br>5.936,45<br>11.436,00  | 1.737,00                 |                  | 1.737,00                             | 17.372,45<br>7.673,45<br>9.699,00   |
| 691007            | div. Einrichtungsgegenstände,<br>Mahalinchen        | 13.01.2014<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 29.266,01<br>11.708,01<br>17.558,00 | 2.927,00                 |                  | 2.927,00                             | 29.266,01<br>14.635,01<br>14.631,00 |
| 691008            | div. Einrichtungsgegenstände,<br>Mahalinchen        | 08.12.2014<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 11.067,68<br>3.414,68<br>7.653,00   | 1.107,00                 |                  | 1.107,00                             | 11.067,68<br>4.521,68<br>6.546,00   |
| 691009            | Spielhochebene, Mahalinchen                         | 05.03.2015<br>Linear<br>10/00 / 10,00       | AHK<br>Abschr.<br>BW          | 5.126,00<br>1.454,00<br>3.672,00    | 513,00                   |                  | 513,00                               | 5.126,00<br>1.967,00<br>3.159,00    |
| Summe             | Betriebsausstattung<br>Kita Lurchi                  | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br>Buchwerte |                               | 88.753,05<br>33.536,05<br>55.217,00 | 8.875,00                 |                  | 8.875,00                             | 88.753,05<br>42.411,05<br>46.342,00 |

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto<br>Inventar | Bezeichnung<br>Inventarbezeichnung                                  | Datum<br>AfA-Art<br>ND AfA-%                       | Entw.<br>der                | Stand zum<br>01.01.2018<br>EUR      | Zugang<br>Abgang-<br>EUR            | Umbuchung<br>EUR | Abschreibung<br>Zuschreibung-<br>EUR | Stand zum<br>31.12.2018<br>EUR              |
|-------------------|---|--|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---|
| <b>720</b>        | <b>Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken</b>                      |  |                             |                                     |                                     |                  |                                      |   |
| 720001            | Anzahlung Stammheimer Str.,<br>Kornwestheim REWE                    | 15.10.2015<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | <b>0,00</b>                         |                                     |                  |                                      | 0,00<br>0,00<br><b>0,00</b>                 |
| 720002            | Anzahlung Schmiedgässle,<br>Höfe am Kaffeberg Ludwigs-<br>burg GmbH | 24.11.2017<br>Keine AfA                            | AHK<br>Abschr.<br><b>BW</b> | 2.044.433,60<br><b>2.044.433,60</b> | 1.617.827,06<br><b>1.617.827,06</b> |                  |                                      | 3.662.260,66<br>0,00<br><b>3.662.260,66</b> |
| Summe             | Anzahlg. auf Bauten eigen.<br>Grundstücken                          | Ansch-/Herst-K<br>Abschreibung<br><b>Buchwerte</b> |                             | 2.044.433,60<br><b>2.044.433,60</b> | 1.617.827,06<br><b>1.617.827,06</b> |                  |                                      | 3.662.260,66<br>0,00<br><b>3.662.260,66</b> |

# Die Objekte der 3. KG in der Übersicht

## SANKT AUGUSTIN: 'Südarkaden', Wohn- und Geschäftshaus

1



## LUDWIGSBURG: 'Höfe am Kaffeeberg'

2



## KASSEL: Denkmal-Objekt 'Kurfürst Wilhelm'

3



## KORNWESTHEIM: Kindertagesstätte

4



## KORNWESTHEIM: REWE-Markt

5



## KASSEL: Büro- und Geschäftshaus

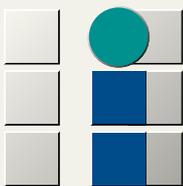
6



## MÖNCHENGLADBACH: Wohn- und Geschäftshäuser

7





® **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG**

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)