

IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG

IMMOVATION
Immobilien Handels AG & Co. 3. KG



Geschäftsbericht 2019



WWW.IMMOVATION-AG.DE



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Vorwort | 4 |
| A. Bericht der geschäftsführenden Kommanditisten | 5 |
| 1. Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen | 5 |
| 2. Entwicklung des Grundbesitzes | 8 |
| 2.1 Allgemeine Objektbeschreibungen | 8 |
| 2.2 Objektsituation | 8 |
| 3. Finanzierung und Liquiditätssituation | 14 |
| 3.1 Finanzierung | 14 |
| 3.2 Liquiditätssituation | 14 |
| 3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten | 14 |
| 4. Ausschüttung | 16 |
| 4.1 Gesamtvolumen | 16 |
| 4.2 Stückelungen | 16 |
| 4.3 Jahresüberschuss und Ausschüttung | 16 |
| 5. Darstellung der Vermögensentwicklung | 16 |
| 5.1 Gesamtvermögen | 16 |
| 5.2 Vermögen je Mindestzeichnungssumme | 17 |
| 5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode | 17 |
| 6. Gesellschafterversammlung | 17 |
| 7. Anlageausschuss | 17 |
| B. Erläuterungen zum handelsrechtlichen Jahresabschluss | 18 |
| 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 18 |
| 2. Erläuterungen zur Bilanz 2019 | 21 |
| 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2019 | 27 |
| Anlagen | 32 |
| Bilanz 2019 | 32 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2019 | 34 |
| Anlagespiegel 2019 | 35 |

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 2019 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 September 2020

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 2019 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: Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel.

Gesellschaftszweck

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

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

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: Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel.

Überblick über die Gesellschafterstruktur zum 31.12.2019

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

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Kassel I unter der Steuernummer 25/330/30769 geführt. Der veranlagte Zeitraum ist 2019. 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 2018 liegen vor und werden für 2019 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 2019 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 2019 bis 31. Dezember 2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

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

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

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

Rechenschaftsberichte Österreich

Der Fondsgeschäftsführung liegen die Rechenschaftsberichte Österreich, gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz (Österreich), für die Geschäftsjahre 2010 bis 2019 vor.

Prüfungsberichte zu den Jahresabschlüssen

Für alle Jahresabschlüsse bis einschließlich 2019 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 m². Die Verkaufsfläche hat davon einen Anteil von ca. 1.550 m² 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 m² 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 Autobahnzubringer 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 Kaffeeberg“ – Sanierung, Um- und Neubau (WE / GE Ludwigsburg)

Das Areal in Ludwigsburg liegt an der Schloßstraße 27 bis 31/1, der Straße Kaffeeberg 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 Kaffeeberg“ 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 durch vollständigen Abriss- und rekonstruktiven Wiederaufbau nach heutigen Standards und Anforderungen weiterentwickelt. Die ursprüngliche Fassadengestaltung wird durch Rekonstruktion wieder erlebbar gemacht. Gleichzeitig gelingt es durch 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 Kaffeeberg 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 Sanierung der Gebäude „Grafenbau“ (Schloßstraße 29) und „Gesandtenbau“ (Schloßstraße 31) wurde zum 31. Oktober 2019 abgeschlossen. Die Fertigstellung des Neubaus „Kaffeehaus“ (Schloßstraße 27) erfolgte zum 31. Mai 2020.

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, Hauptstraße 20, Harmoniestraße |
| 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 |
| Gewerbbeeinheiten | 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 | 1.684,99 | 233.213,75 |
| i) Geplante Herstellungskosten | 0,00 | 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 | Versicherung über WEG | 3.621.559,00 | 9.889.200,00 |
| Deckungsgrad | 100% | 100% | 100% |
| n) Bewertung | | | |
| Kaufpreis (zzgl. HK/Instand) | 5.816.000,00 | 2.232.515,48 | 3.413.213,75 |
| Ertragswertverfahren | 4.953.600,00 | 2.272.352,00 | 3.802.320,00 |

- 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 27, 29, 31, 33, 35 | Bosestraße 7 E + 7 F | Schlossstraße 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 |
| Gewerbbeeinheiten | 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 | 5.450.000,00 |
| Gesamtkosten | 2.202.775,95 | 16.077.222,63 | 4.140.610,72 | 6.662.901,70 |
| 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 | 86.803,03 | 756.469,46 | 22.281,40 | 0,00 |
| i) Geplante Herstellungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.000.000,00 |
| j) Verwaltung | 17,85 / pro Einheit | 17,85 / pro Einheit | 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) | 2.086.803,03 | 15.256.469,46 | 4.117.161,38 | 7.150.000,00 |
| Ertragswertverfahren | 2.520.453,00 | 19.164.672,00 | 2.198.989,00 | 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) bücherliche 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 2019 valutierte das per 31. Dezember 2019 bei Kreditinstituten aufgenommene Fremdkapital mit EUR 19.372.232,17. Der nachfolgenden Tabelle kann darüber hinaus das Fremdkapital, nebst Valutenstand, Zins-Konditionen und Tilgungsvereinbarungen entnommen werden (Stand per Dezember 2019). 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. 2 bis 3 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 31.12.2019 eine Liquiditätsreserve in Höhe von EUR 677.200,56. Die Zusammensetzung der Liquiditätsreserve kann dem Erläuterungsbericht zum Jahresabschluss 2019 unter Punkt AKTIVA B.II. entnommen werden.

3.3 Geschäftsführungs- und Personalkosten

Für das Geschäftsjahr 2019 bestand ein Anspruch auf das Geschäftsführungs- und Fondsverwaltungshonorar in Höhe von insgesamt brutto EUR 466.500,00. Sonstige nicht veranlagungsbezogene Sachkosten sind im Jahr 2019 in Höhe von EUR 169.955,74 (hauptsächlich nachträgliche Betriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Nebenkosten des Geldverkehrs) angefallen.

| Wohnanlagen | Einheiten | Soll-JNKM | Mietausfall '19 | Instandhaltung '19 | Verwaltung | Fremdkapital | Valuta 2019 | 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 | 3.505.125,00 | 1,400 | 49.071,75 | 4,50 | 175.500,00 |
| KiTa Kornwestheim | 1 | 142.022,00 | 0,00 | 0,00 | 214,20 | 1.500.000,00 | 1.170.000,00 | 0,961 | 11.243,70 | 4,00 | 60.000,00 |
| 56-W&G Mönchengladbach | 56 | 314.337,00 | 5.336,45 | 10.834,53 | 11.995,20 | 2.700.000,00 | 2.176.875,00 | 1,400 | 30.476,25 | 2,50 | 67.500,00 |
| 15-W&G Kassel | 15 | 192.246,00 | 4.866,29 | 5.260,48 | 3.213,00 | 1.575.000,00 | 1.285.000,00 | 1,061 | 13.633,85 | 2,54 | 40.000,00 |
| 148-W&G Sankt Augustin | 147 | 1.592.547,00 | 31.922,89 | 68.688,71 | 31.487,40 | 12.000.000,00 | 9.660.000,00 | 0,987 | 95.344,20 | 3,00 | 360.000,00 |
| 17-FH Kassel | 17 | 172.704,00 | 567,32 | 1.038,87 | 3.641,40 | 1.800.000,00 | 1.575.232,17 | 1,400 | 22.053,25 | 2,73 | 49.140,00 |
| HaK Luginsburg | N.N. | 430.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamtsummen | 237 | 3.153.456,00 | 42.692,95 | 85.822,59 | 50.551,20 | 23.475.000,00 | 19.372.232,17 | 1,145 | 221.823,00 | 3,204 | 752.140,00 |
| Prospekt | 500 | 3.360.050,00 | 189.207,36 | 189.207,36 | 108.000,00 | 31.578.950,00 | | 5,00 | | 1,50 | |
| Abweichung | -52,60% | -6,15% | -77,44% | -54,64% | -53,19% | -25,66% | | -77,10% | | 113,60% | |

Anmerkungen:

- 1) Soll-JNKM (Jahres-Netto-Kaltmiete): per 30.09.2020
- 2) Mietausfall: Uneinbringliche Forderung und nachträglicher Leerstand, 01.01. bis 31.12.2019
- 3) Verwaltung: Berechnet vom 01.01. bis 31.12.2019
- 4) Valuta (Darlehensstand): per 31.12.2019
- 5) Nominal-Zins p.a.: 1-, 3- bzw. 6-Monats-Euribor, 10-Jahres-Darlehen, Stand 12/2019
- 6) Zinsen p.a. / Tilgung p.a.: Hochrechnung für 365/360 Zinstage

4. Ausschüttung

4.1 Gesamtvolumen

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2019 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 2019 wurde plangemäß ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 379.871,99 erwirtschaftet. Eine Gewinnzuweisung erfolgt im Verhältnis zur Einlage.

Die monatlichen Auszahlungen bis einschließlich 09/2020 in Höhe von 6,5 % p.a. der Kommanditeinlage, mit taggenauer Abrechnung ab Einzahlung der Einlage, erfolgten in prospektierter Höhe. Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Fondsgeschäftsführung Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von EUR 2.432.232,63 vorgenommen. Bei den Auszahlungen handelt es sich nicht um Ausschüttungen, sondern um Entnahmen, die in den persönlichen Steuererklärungen der Gesellschafter unberücksichtigt bleiben.

5. Darstellung der Vermögensentwicklung

5.1 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

| Werte in € | Buchwert lt. Bilanz | Verkehrswert lt. interner Bewertung |
|--|------------------------|--|
| Immobilien Gesamt | € 37.087.791,01 | € 42.062.386,00 |
| Betriebs- u. Geschäftsausstattung | € 37.467,00 | € 37.467,00 |
| Geleistete Anzahlungen (Bau) | € 212.260,66 | € 212.260,66 |
| Forderungen | € 668.435,41 | € 668.435,41 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | € 677.200,56 | € 677.200,56 |
| Bruttovermögen | € 38.683.154,64 | € 43.657.749,63 |
| Rückstellungen | € -272.869,15 | € -272.869,15 |
| Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten | € -19.372.232,17 | € -19.372.232,17 |
| Übrige Verbindlichkeiten | € -3.401.563,00 | € -3.401.563,00 |
| Nettovermögen | € 15.636.490,32 | € 20.611.085,31 |

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

5.2 Vermögen je Mindestzeichnungssumme

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

| Werte in € | Buchwert lt. Bilanz | Verkehrswert lt. interner Bewertung |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|
| Gesamt | € 15.636.490,32 | € 20.611.085,31 |
| Kommanditkapital / Komplementärin | € 31.101.638,00 | € 31.101.638,00 |
| Wert in | % 50,275 | % 66,270 |
| Wert je 10.000 € | € 5.027,55 | € 6.627,01 |

5.3 Rentabilität und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss von EUR 379.871,99 den Kapitaleinlagen der Kommanditisten zugerechnet; das sind EUR 122,14 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 (sechste) ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 01.11.2019 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 2020 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

| | |
|----------------------------------|--|
| 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 Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Das in den Rechnungsabgrenzungsposten enthaltene Disagio (TEUR 4) 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 14.612.610,91 (Vorjahr: EUR 13.177.106,02)

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 15.586.283,83 (Vorjahr: EUR 16.345.000,44).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2019

| | Gesamtbetrag EUR | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR | Restlaufzeit > 1 Jahr EUR | Restlaufzeit davon >5 Jahre EUR |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Stadtsparkasse Düsseldorf #6002350087 | 2.176.875,00 | 67.500,00 | 2.109.375,00 | 1.839.375,00 |
| Raiffeisenbank eG Baunatal #50659460 | 1.285.000,00 | 40.000,00 | 1.245.000,00 | 1.085.000,00 |
| Stadtsparkasse Düsseldorf #6002347927 | 9.660.000,00 | 360.000,00 | 9.300.000,00 | 7.860.000,00 |
| Kreissparkasse Ludwigsburg #6001079807 | 1.170.000,00 | 60.000,00 | 1.110.000,00 | 870.000,00 |
| Kasseler Bank #3400631700 | 1.575.232,17 | 52.683,94 | 1.522.548,23 | 1.304.283,83 |
| Kreissparkasse Ludwigsburg #6001192643 | 3.505.125,00 | 175.500,00 | 3.329.625,00 | 2.627.625,00 |
| Summe | 19.372.232,17 | 755.683,94 | 18.616.548,23 | 15.586.283,83 |

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 19.372.232,17.

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 4.157.246,94 EUR (Vorjahr: 1.260.739,67 EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 18.616.548,23 EUR (Vorjahr: 19.372.232,17 EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 466.500,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige Angaben

Gesellschafter

Folgende 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 |

Unterschrift der Geschäftsführung

Kassel, 28.08.2020

Ort, Datum

Unterschrift



2. Erläuterungen zur Bilanz 2019

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage ausführlich dargestellt.

I. Sachanlagen

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | <u>37.087.791,01</u> | <u>32.931.064,01</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Unbebaute Grundstücke | 64.827,98 | 64.827,98 |
| Bauten auf eigenen Grundstücken | 30.902.414,00 | 26.745.687,00 |
| Grundstückswert bebauter Grundstücke | <u>6.120.549,03</u> | <u>6.120.549,03</u> |
| | <u>37.087.791,01</u> | <u>32.931.064,01</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>37.467,00</u> | <u>46.342,00</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter | 0,00 | 0,00 |
| Betriebsausstattung Kita Lurchi | <u>37.467,00</u> | <u>46.342,00</u> |
| | <u>37.467,00</u> | <u>46.342,00</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | <u>212.260,66</u> | <u>3.662.260,66</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken | <u>212.260,66</u> | <u>3.662.260,66</u> |
| | <u>212.260,66</u> | <u>3.662.260,66</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Summe Sachanlagen | <u>37.337.518,67</u> | <u>36.639.666,67</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Summe Anlagevermögen | <u>37.337.518,67</u> | <u>36.639.666,67</u> |

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | <u>228.131,38</u> | <u>88.008,17</u> |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistung | <u>228.131,38</u> | <u>88.008,17</u> |
| | <u>228.131,38</u> | <u>88.008,17</u> |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | <u>440.304,03</u> | <u>127.236,71</u> |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 19.305,89 | 17.521,01 |
| Nachträgl. abz. Vorsteuer, unbewegl. WG | 723,98 | 723,98 |
| Abziehbare Vorsteuer 7% | 586,71 | 585,39 |
| Abziehbare Vorsteuer 19% | 454.728,79 | 373.909,78 |
| Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 19% | 676,40 | 689,32 |
| Umsatzsteuer 19% | -218.023,29 | -224.617,00 |
| Umsatzsteuer-Vorauszahlungen | -195.419,82 | -105.654,25 |
| Umsatzsteuer nach § 13b UStG 19% | -676,40 | -689,32 |
| Umsatzsteuer laufendes Jahr | 333.453,87 | 29.507,67 |
| Umsatzsteuer Vorjahr | <u>44.947,90</u> | <u>35.260,13</u> |
| | <u>440.304,03</u> | <u>127.236,71</u> |

| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | <u>677.200,56</u> | <u>647.476,41</u> |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| Kassler Bank #631701 | 13.888,26 | 49.962,43 |
| Spk Ludwigsburg #164812 | 870,68 | 1.069,68 |
| Spk Ludwigsburg #30136449 (KWH - Kita) | 33.804,35 | 28.223,06 |
| Spk Kassel #1004976951 (Mönchengladb) | 22.820,76 | 41.185,83 |
| Spk Kassel # 1004977112 (Ständeplatz) | 17.184,87 | 24.850,47 |
| Spk Kassel # 1005003603 (REWE) | 88.615,32 | 65.175,42 |
| Spk Kassel # 1004977277 (St. Augustin) | 175.635,63 | 133.513,08 |
| Spk Kassel # 1004977688 (Bosestr Kassel) | 26.664,52 | 16.700,76 |
| Spk #1063358837 Kautio Mönchengladbach | 41.133,68 | 40.558,82 |
| Spk #1063376589 Kautio Ständeplatz | 18.410,69 | 12.750,15 |
| Spk #1063397597 Kautio KWH KITA | 39.681,88 | 39.682,48 |
| Spk #1063394011 Kautio St. Augustin | 166.307,31 | 157.325,71 |
| Spk # 1063430836 Kautio Bosestr Kassel | <u>32.182,61</u> | <u>36.478,52</u> |
| | <u>677.200,56</u> | <u>647.476,41</u> |

Die Banksalden sind durch Tagesauszüge zum 31. Dezember 2019 belegt.

| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | <u>4.485,02</u> | <u>5.980,02</u> |
| - davon Disagio EUR 4.485,02 (EUR 5.980,02) | | |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| Damnum/Disagio | <u>4.485,02</u> | <u>5.980,02</u> |
| | <u>4.485,02</u> | <u>5.980,02</u> |
| | 31.12.2019 <u>EUR</u> | 31.12.2018 <u>EUR</u> |
| Summe Aktiva | <u>38.687.639,66</u> | <u>37.508.367,98</u> |

PASSIVA

A. Eigenkapital

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| I. Kapitalanteile Kommanditisten | <u>15.640.975,34</u> | <u>16.696.608,24</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 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 | -2.782.880,74 | -3.424.149,93 |
| Privatentnahmen allgemein | | |
| IMMOVATION Immobilien HandelsAG | -550.000,00 | 0,00 |
| Müller Rechtsanwalts GmbH | -12.736.601,84 | -10.854.369,21 |
| Privatsteuern | | |
| Müller Rechtsanwalts GmbH | -55,94 | -55,94 |
| Privateinlagen | | |
| IMMOVATION Immobilien HandelsAG | 550.000,00 | 0,00 |
| Anteil für Konto 2060 | | |
| Müller Rechtsanwalts GmbH | 379.871,99 | 641.269,19 |
| Verr.kto für Einzahlungsverpflichtungen | | |
| Müller Rechtsanwalts GmbH | <u>-1.875.953,13</u> | <u>-2.322.680,87</u> |
| | <u>15.640.975,34</u> | <u>16.696.608,24</u> |

Zum 31. Dezember 2019 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

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. sonstige Rückstellungen | <u>272.869,15</u> | <u>178.787,90</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Rückstellungen f. drohende Verluste | 260.869,15 | 166.787,90 |
| Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung | <u>12.000,00</u> | <u>12.000,00</u> |
| | <u>272.869,15</u> | <u>178.787,90</u> |

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

C. Verbindlichkeiten

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | <u>19.372.232,17</u> | <u>20.127.184,12</u> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 755.683,94 (EUR 754.951,95) | | |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.616.548,23 (EUR 19.372.232,17) | | |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(b.1J) | 755.683,94 | 754.951,95 |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(1-5J) | 3.030.264,40 | 3.027.231,73 |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitut(g.5J) | 15.586.283,83 | 16.345.000,44 |
| Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten | 19.372.232,17 | 20.127.184,12 |
| Gegenkonto bei Aufteilung Kto 3210-48 | <u>-19.372.232,17</u> | <u>-20.127.184,12</u> |
| | <u>19.372.232,17</u> | <u>20.127.184,12</u> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Anhang detailliert dargestellt.

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|---|----------------------------|-------------------------|
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | <u>2.500.612,15</u> | <u>58.955,73</u> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.500.612,15 (EUR 58.955,73) | | |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen | <u>2.500.612,15</u> | <u>58.955,73</u> |
| | <u>2.500.612,15</u> | <u>58.955,73</u> |

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 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 | <u>57.550,83</u> | 24.150,96 |
| Global Konzept GmbH | <u>2.380.000,00</u> | <u>0,00</u> |
| ex ante GmbH Verwaltungskosten | <u>48.480,60</u> | <u>20.224,05</u> |
| | <u>2.500.612,15</u> | <u>58.955,73</u> |

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten | <u>466.500,00</u> | <u>0,00</u> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 466.500,00 (EUR 0,00) | | |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Verbindlichkeiten ggb. Kommanditisten | <u>466.500,00</u> | <u>0,00</u> |
| | 466.500,00 | 0,00 |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten | <u>434.450,85</u> | <u>446.831,99</u> |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 434.450,85 (EUR 446.831,99) | | |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 139.394,05 | 168.739,99 |
| Erhaltene Kautionen | <u>295.056,80</u> | <u>278.092,00</u> |
| | 434.450,85 | 446.831,99 |
| Die Position "sonstige Verbindlichkeiten" setzt sich wie folgt zusammen: | | |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | EUR | EUR |
| Raiffeisenbank Tilgung Darlehen #50659460 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| Raiffeisenbank Zinsen Darlehen #50659460 | 1.145,00 | 1.259,35 |
| KSK Ludwigsburg Zinsen Darlehen #6001079807 | 905,74 | 1.093,06 |
| KSK Ludwigsburg Zinsen Darlehen #6001192643 | 12.540,56 | 13.168,46 |
| Sparkasse Zinsen Darlehen #6002350087 | 0,00 | 8.266,13 |
| Sparkasse Tilgung Darlehen #6002350087 | 0,00 | 16.875,00 |
| Sparkasse Zinsen Darlehen #6002347927 | 24.592,75 | 27.867,99 |
| Sparkasse Tilgung Darlehen #6002347927 | 90.000,00 | 90.000,00 |
| Immovation Immobilien Handels AG & Co. 2. KG | <u>210,00</u> | <u>210,00</u> |
| | <u>139.394,05</u> | <u>168.739,99</u> |
| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
| Summe Passiva | <u>38.687.639,66</u> | <u>37.508.367,98</u> |

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2019

| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | <u>3.082.741,53</u> | <u>3.186.092,15</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Mieterträge Mönchengladbach | 319.537,40 | 328.132,82 |
| Mieterträge Kassel - Ständeplatz | 109.996,18 | 161.791,05 |
| Mieterträge Kornwestheim KITA | 187.800,48 | 176.138,16 |
| Mieterträge St. Augustin | 1.145.114,58 | 1.147.760,09 |
| Mieterträge Kassel Bosestraße | 172.801,32 | 190.101,99 |
| Mieterträge Mönchengladbach 19% USt | 71.258,49 | 71.522,55 |
| Mieterträge Kassel - Ständeplatz 19% USt | 102.165,29 | 101.302,07 |
| Mieterträge Kornwestheim REWE 19% USt | 315.600,00 | 315.600,00 |
| Mieterträge St. Augustin 19% USt | <u>658.467,79</u> | <u>693.743,42</u> |
| | <u>3.082.741,53</u> | <u>3.186.092,15</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| 2. Gesamtleistung | <u>3.082.741,53</u> | <u>3.186.092,15</u> |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | <u>285,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Erträge Auflösung von Rückstellungen | <u>285,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>285,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| b) übrige sonstige betriebliche Erträge | <u>6.965,81</u> | <u>51.385,86</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Sonstige betriebliche Erträge | 723,98 | 723,98 |
| Periodenfremde Erträge | 0,00 | 24.152,84 |
| Versich.entschädigung, Schadenersatz | <u>6.241,83</u> | <u>26.509,04</u> |
| | <u>6.965,81</u> | <u>51.385,86</u> |

4. Materialaufwand

| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | <u>1.507.331,31</u> | <u>1.436.325,77</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Steuerberatung | 30.252,12 | 30.252,12 |
| Treuhand | 8.403,42 | 8.403,42 |
| Geschäftsführung /Fondsverwaltung | 392.016,81 | 392.016,81 |
| Betriebskosten Mönchengladbach | 160.381,07 | 176.511,39 |
| Betriebskosten Kassel - Ständeplatz | 82.489,83 | 67.623,44 |
| Betriebskosten Kornwestheim KITA | 13.082,24 | 8.824,33 |
| Betriebskosten Kornwestheim REWE | 3.385,77 | 1.978,60 |
| Betriebskosten St Augustin | 548.885,25 | 442.654,87 |
| Betriebskosten Kassel - Bosestraße | 38.397,87 | 33.673,71 |
| Betriebskosten Kassel - Schlossstraße | 589,19 | 3.138,29 |
| Instandhaltung Mönchengladbach | 39.339,46 | 52.380,66 |
| Instandhaltung Kassel - Ständeplatz | 6.619,68 | 19.024,94 |
| Instandhaltung Kornwestheim KITA | 336,96 | 481,60 |
| Instandhaltung St. Augustin | 65.479,34 | 92.955,12 |
| Instandhaltung Kassel - Bosestraße | 4.593,17 | 1.436,61 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer 7% | 1.421,19 | 1.328,84 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer 19% | <u>111.657,94</u> | <u>103.641,02</u> |
| | <u>1.507.331,31</u> | <u>1.436.325,77</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

| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | <u>702.148,00</u> | <u>681.938,00</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 8.875,00 | 8.875,00 |
| Abschreibungen auf Gebäude | <u>693.273,00</u> | <u>673.063,00</u> |
| | <u>702.148,00</u> | <u>681.938,00</u> |

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
|--|------------------------|------------------------|
| a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben | <u>5.654,00</u> | <u>7.248,15</u> |

| | 2019 EUR | 2018 EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Versicherungen | 5.474,00 | 7.068,15 |
| Beiträge | <u>180,00</u> | <u>180,00</u> |
| | <u>5.654,00</u> | <u>7.248,15</u> |
| b) Reparaturen und Instandhaltungen | <u>1.511,30</u> | <u>1.594,60</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Wartungskosten für Hard- und Software | <u>1.511,30</u> | <u>1.594,60</u> |
| | <u>1.511,30</u> | <u>1.594,60</u> |
| c) Werbe- und Reisekosten | <u>0,00</u> | <u>629,84</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Werbekosten | <u>0,00</u> | <u>629,84</u> |
| | <u>0,00</u> | <u>629,84</u> |
| d) verschiedene betriebliche Kosten | <u>119.758,99</u> | <u>123.501,68</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 94.081,25 | 96.881,32 |
| Rechts- und Beratungskosten | 8.686,04 | 10.210,75 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Nebenkosten des Geldverkehrs | <u>4.991,70</u> | <u>4.409,61</u> |
| | <u>119.758,99</u> | <u>123.501,68</u> |
| e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>43.031,45</u> | <u>11.652,13</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Periodenfremde Aufwendungen | <u>43.031,45</u> | <u>11.652,13</u> |
| | <u>43.031,45</u> | <u>11.652,13</u> |

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen sowie Zinsen für Vorjahre.

| | 2019 EUR | 2018 EUR |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>529,00</u> | <u>45,02</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 45,02 |
| Zinserträge § 233a AO, steuerpflichtig | <u>529,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>529,00</u> | <u>45,02</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>331.214,38</u> | <u>333.363,67</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 0,00 | 119,93 |
| Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit. | 0,00 | 104,34 |
| Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit. | 238.123,39 | 273.922,39 |
| Zinsähnliche Aufwendungen | <u>93.090,99</u> | <u>59.217,01</u> |
| | <u>331.214,38</u> | <u>333.363,67</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| 9. Ergebnis nach Steuern | <u>379.871,91</u> | <u>641.269,19</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| 10. sonstige Steuern | <u>-0,08</u> | <u>0,00</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Erstattung VJ für sonstige Steuern | <u>-0,08</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>-0,08</u> | <u>0,00</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| 11. Jahresüberschuss | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |
| | 2019 EUR | 2018 EUR |
| Jahresüberschuss | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |
| | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |

| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 12. Gutschrift auf Kapitalkonten | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Restanteil Müller Rechtsanwalts GmbH | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |
| | <u>379.871,99</u> | <u>641.269,19</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| 13. Bilanzgewinn | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>2019</u> EUR | <u>2018</u> EUR |
| Bilanzgewinn | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |

BILANZ zum 31. Dezember 2019IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel**AKTIVA**

| | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 37.087.791,01 | | 32.931.064,01 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 37.467,00 | | 46.342,00 |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | <u>212.260,66</u> | 37.337.518,67 | 3.662.260,66 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 228.131,38 | | 88.008,17 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | <u>440.304,03</u> | 668.435,41 | 127.236,71 |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | 677.200,56 | 647.476,41 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 4.485,02 | 5.980,02 |
| - davon Disagio EUR 4.485,02 (EUR 5.980,02) | | | |
| | | <u>38.687.639,66</u> | <u>37.508.367,98</u> |

BILANZ zum 31. Dezember 2019IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel**PASSIVA**

| | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Kapitalanteile Kommanditisten | | 15.640.975,34 | 16.696.608,24 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. sonstige Rückstellungen | | 272.869,15 | 178.787,90 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 19.372.232,17 | | 20.127.184,12 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 755.683,94 (EUR 754.951,95) | | | |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.616.548,23 (EUR 19.372.232,17) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.500.612,15 | | 58.955,73 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.500.612,15 (EUR 58.955,73) | | | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten | 466.500,00 | | 0,00 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 466.500,00 (EUR 0,00) | | | |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten | <u>434.450,85</u> | 22.773.795,17 | 446.831,99 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 434.450,85 (EUR 446.831,99) | | | |
| | | <u>38.687.639,66</u> | <u>37.508.367,98</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|-----|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | <u>3.082.741,53</u> | <u>3.186.092,15</u> |
| 2. Gesamtleistung | | 3.082.741,53 | 3.186.092,15 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | | |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | | 285,00 | 0,00 |
| b) übrige sonstige betriebliche Erträge | | <u>6.965,81</u> | <u>51.385,86</u> |
| | | 7.250,81 | 51.385,86 |
| 4. Materialaufwand | | | |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | | 1.507.331,31 | 1.436.325,77 |
| 5. Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 702.148,00 | 681.938,00 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | | |
| a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben | | 5.654,00 | 7.248,15 |
| b) Reparaturen und Instandhaltungen | | 1.511,30 | 1.594,60 |
| c) Werbe- und Reisekosten | | 0,00 | 629,84 |
| d) verschiedene betriebliche Kosten | | 119.758,99 | 123.501,68 |
| e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | | <u>43.031,45</u> | <u>11.652,13</u> |
| | | 169.955,74 | 144.626,40 |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 529,00 | 45,02 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>331.214,38</u> | <u>333.363,67</u> |
| 9. Ergebnis nach Steuern | | 379.871,91 | 641.269,19 |
| 10. sonstige Steuern | | 0,08- | 0,00 |
| 11. Jahresüberschuss | | 379.871,99 | 641.269,19 |
| 12. Gutschrift auf Kapitalkonten | | 379.871,99 | 641.269,19 |
| 13. Bilanzgewinn | | 0,00 | 0,00 |

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum | | Entw. der | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|--|--------------------------------|-------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | | AfA-Art ND | AfA-% | | | | | | |
| 215 | Unbebaute Grundstücke | | | | | | | | |
| 215001 | Grundstück Kassel, Bosestraße, Stellplätze | 02.09.2014 | | AHK | 64.827,98 | | | | 64.827,98 |
| | | Keine AfA | | Abschr. BW | 64.827,98 | | | | 64.827,98 |
| Summe | Unbebaute Grundstücke | Ansch-/Herst-K Abschreibung | | | 64.827,98 | | | | 64.827,98 |
| | | Buchwerte | | | 64.827,98 | | | | 64.827,98 |

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum | | Entw. der | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------|--------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | | AfA-Art ND | AfA-% | | | | | | |
| 670 | Geringwertige Wirtschaftsgüter | | | | | | | | |
| 670001 | GWG 2013 | 14.10.2013 | | AHK | 9.423,51 | | | | 9.423,51 |
| | | GWG/voll | | Abschr. | 9.423,51 | | | | 9.423,51 |
| | | 01/00 / 100,00 | | BW | 0,00 | | | | 0,00 |
| 670002 | GWG 2014 | 31.12.2014 | | AHK | 23.206,97 | | | | 23.206,97 |
| | | GWG/voll | | Abschr. | 23.206,97 | | | | 23.206,97 |
| | | 01/00 / 100,00 | | BW | 0,00 | | | | 0,00 |
| Summe | Geringwertige Wirtschaftsgüter | Ansch-/Herst-K Abschreibung | | | 32.630,48 | | | | 32.630,48 |
| | | Buchwerte | | | 0,00 | | | | 0,00 |

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum | | Entw. der | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|---|--------------------------------|-------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | | AfA-Art ND | AfA-% | | | | | | |
| 720 | Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken | | | | | | | | |
| 720001 | Anzahlung Stammheimer Straße, Kornwestheim REWE | 15.10.2015 | | AHK | | | | | 0,00 |
| | | Keine AfA | | Abschr. BW | 0,00 | | | | 0,00 |
| 720002 | Anzahlung Schmiedgässle, Höfe am Kaffeberg Ludwigsburg GmbH | 24.11.2017 | | AHK | 3.662.260,66 | 3.450.000,00- | | | 212.260,66 |
| | | Keine AfA | | Abschr. BW | 3.662.260,66 | 3.450.000,00- | | | 212.260,66 |
| Summe | Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken | Ansch-/Herst-K Abschreibung | | | 3.662.260,66 | 3.450.000,00- | | | 212.260,66 |
| | | Buchwerte | | | 3.662.260,66 | 3.450.000,00- | | | 212.260,66 |

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum AfA-Art ND AfA-% | Entw. der | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|---|---|-----------------------------|---|--|------------------|--------------------------------------|---|
| 230 | Bauten auf eigenen Grundstücken | | | | | | | |
| 230001 | Gebäude Mönchengladbach, Markt-, Harmonie-, Haupt- straße | 01.06.2012 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00 | AHK Abschr. BW | 3.154.402,33 415.336,33 2.739.066,00 | 63.089,00 | | 63.089,00 | 3.154.402,33 478.425,33 2.675.977,00 |
| 230002 | Gebäude Kassel, Ständeplatz | 19.12.2012 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00 | AHK Abschr. BW | 1.930.292,57 234.849,57 1.695.443,00 | 38.606,00 | | 38.606,00 | 1.930.292,57 273.455,57 1.656.837,00 |
| 230005 | Gebäude Kassel, Bosestraße 7E + 7F, Altsubstanz | 20.08.2013 Lin.Geb.13 40/00 / 2,50 | AHK Abschr. BW | 617.651,80 83.644,80 534.007,00 | 15.442,00 | | 15.442,00 | 617.651,80 99.086,80 518.565,00 |
| 230006 | Gebäude Ludwigsburg, Schlossstraße 27+29+31, Altsubstanz | 04.11.2013 Lin.Geb.13 40/00 / 2,50 | AHK Abschr. BW | 1.108.833,45 143.000,45 965.833,00 | 27.721,00 | | 27.721,00 | 1.108.833,45 170.721,45 938.112,00 |
| 230007 | Gebäude Kornwestheim, Goethestraße, KiTa | 01.09.2013 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00 | AHK Abschr. BW | 1.695.830,49 203.220,49 1.492.610,00 | 33.917,00 | | 33.917,00 | 1.695.830,49 237.137,49 1.458.693,00 |
| 230008 | Gebäude Sankt Augustin, Südstraße 27-35 | 01.08.2013 Lin.Geb.12 50/00 / 2,00 | AHK Abschr. BW | 12.585.249,87 1.363.403,87 11.221.846,00 | 251.705,00 | | 251.705,00 | 12.585.249,87 1.615.108,87 10.970.141,00 |
| 230009 | Gebäude Kassel, Bosestraße 7e + 7f Sanierung | 29.12.2014 Linear 40/00 / 2,50 | AHK Abschr. BW | 3.336.079,98 340.526,98 2.995.553,00 | 83.580,00 | | 83.580,00 | 3.336.079,98 424.106,98 2.911.973,00 |
| 230010 | Gebäude Kornwestheim Stammh. Str.14 u. 22 (REWE Salamander) | 30.10.2017 Lin.Geb.10 33/04 / 3,00 | AHK Abschr. BW | 5.300.083,00 198.754,00 5.101.329,00 | 159.003,00 | | 159.003,00 | 5.300.083,00 357.757,00 4.942.326,00 |
| 230011 | Gebäude Grafenbau, Hö- fe am Kaffeeberg, Sanierung | 08.11.2019 Lin.Geb.13 40/00 / 2,50 | AHK Abschr. BW | | 2.632.350,00 300.000,00- 9.719,00 0,00 | | 9.719,00 | 2.332.350,00 9.719,00 2.322.631,00 |
| 230012 | Gebäude Gesandtenbau, Hö- fe am Kaffeeberg, Sanierung | 08.11.2019 Lin.Geb.13 40/00 / 2,50 | AHK Abschr. BW | | 2.817.650,00 300.000,00- 10.491,00 0,00 | | 10.491,00 | 2.517.650,00 10.491,00 2.507.159,00 |
| Summe | Bauten auf eigenen Grund- stücken | Ansch-/Herst-K | | 29.728.423,49 | 5.450.000,00 600.000,00- 693.273,00 5.450.000,00 | | 693.273,00 | 34.578.423,49 3.676.009,49 30.902.414,00 |
| | | Abschreibung Buchwerte | | 26.745.687,00 | 600.000,00- | | | |

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum AfA-Art ND AfA-% | Entw. der Abschr. | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|---|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|---|
| 235 | Grundstückswert bebauter Grundstücke | | | | | | | |
| 235001 | Grundstück Kornwestheim Stammh.Str.14 u. 22 (Rewe) 1.997 qm | 27.12.2011 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 572.711,73 | | | | 572.711,73 0,00 572.711,73 |
| 235002 | Grundstück Kornwestheim Goethestraße 8, (Kita) 1.441 qm | 27.12.2011 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 557.408,13 | | | | 557.408,13 0,00 557.408,13 |
| 235003 | Grundstück Mönchengladbach Markt-, Harmonie-, Hauptstraße | 01.06.2012 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 399.853,82 | | | | 399.853,82 0,00 399.853,82 |
| 235004 | Grundstück Kassel, Stände- platz | 19.12.2012 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 272.483,38 | | | | 272.483,38 0,00 272.483,38 |
| 235007 | Grundstück Kassel, Bosestraße 7E + 7F | 20.08.2013 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 122.050,96 | | | | 122.050,96 0,00 122.050,96 |
| 235008 | Grundstück Ludwigsburg, Schlossstraße 27+29+31 2.190 qm | 04.11.2013 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 704.068,25 | | | | 704.068,25 0,00 704.068,25 |
| 235009 | Grundstück Sankt Augustin, Südstraße 27-35 | 01.08.2013 Keine AfA | AHK Abschr. BW | 3.491.972,76 | | | | 3.491.972,76 0,00 3.491.972,76 |
| Summe | Grundstückswert bebauter Grundstücke | Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte | | 6.120.549,03 | | | | 6.120.549,03 0,00 6.120.549,03 |

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, 34131 Kassel

| Konto Inventar | Bezeichnung Inventarbezeichnung | Datum AfA-Art ND AfA-% | Entw. der Abschr. BW | Stand zum 01.01.2019 EUR | Zugang Abgang- EUR | Umbuchung EUR | Abschreibung Zuschreibung- EUR | Stand zum 31.12.2019 EUR |
|-------------------|---|--|-------------------------------|--|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--|
| 691 | Betriebsausstattung Kita Lurchi | | | | | | | |
| 691001 | Wickelkommoden, Mahalinchen | 14.10.2013 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 5.970,85 3.135,85 2.835,00 | 597,00 | | 597,00 | 5.970,85 3.732,85 2.238,00 |
| 691002 | Regale, Mahalinchen | 14.10.2013 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 7.590,82 3.985,82 3.605,00 | 759,00 | | 759,00 | 7.590,82 4.744,82 2.846,00 |
| 691003 | Krippenelement, Mahalinchen | 14.10.2013 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 574,95 303,95 271,00 | 57,00 | | 57,00 | 574,95 360,95 214,00 |
| 691004 | Servierwagen Varithek Servo, 3 Stk., Mahalinchen | 14.10.2013 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 1.784,29 938,29 846,00 | 178,00 | | 178,00 | 1.784,29 1.116,29 668,00 |
| 691005 | Komplettküche, Mahalinchen | 14.10.2013 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 10.000,00 5.250,00 4.750,00 | 1.000,00 | | 1.000,00 | 10.000,00 6.250,00 3.750,00 |
| 691006 | div. Einrichtungsgegenstände, Mahalinchen | 25.08.2014 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 17.372,45 7.673,45 9.699,00 | 1.737,00 | | 1.737,00 | 17.372,45 9.410,45 7.962,00 |
| 691007 | div. Einrichtungsgegenstände, Mahalinchen | 13.01.2014 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 29.266,01 14.635,01 14.631,00 | 2.927,00 | | 2.927,00 | 29.266,01 17.562,01 11.704,00 |
| 691008 | div. Einrichtungsgegenstände, Mahalinchen | 08.12.2014 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 11.067,68 4.521,68 6.546,00 | 1.107,00 | | 1.107,00 | 11.067,68 5.628,68 5.439,00 |
| 691009 | Spielhochebene, Mahalinchen | 05.03.2015 Linear 10/00 / 10,00 | AHK Abschr. BW | 5.126,00 1.967,00 3.159,00 | 513,00 | | 513,00 | 5.126,00 2.480,00 2.646,00 |
| Summe | Betriebsausstattung Kita Lurchi | Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte | | 88.753,05 42.411,05 46.342,00 | 8.875,00 | | 8.875,00 | 88.753,05 51.286,05 37.467,00 |

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

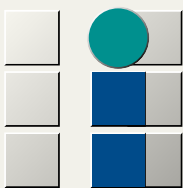
6



MÖNCHENGLADBACH: Wohn- und Geschäftshäuser

7





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

Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel

Tel. +49 561 816194-0

info@immovation-ag.de

www.immovation-ag.de