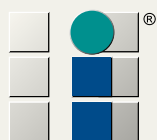


**IMMOVATION**  
IMMOBILIEN HANDELS AG

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



**Geschäftsbericht 2019**



[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 2019</b> .....	21
<b>3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2019</b> .....	27
<b>Anlagen</b> .....	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**

<b>Gesellschafter</b>	<b>Einlage in EUR</b>
<b>Komplementärin</b> IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel	0,00 EUR
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b> IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	2.000,00 EUR
<b>Treuhand- kommanditistin</b> Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 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 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 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 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-Kaltmieteinnahmen (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
<b>Gesamtsummen</b>	<b>237</b>	<b>3.153.456,00</b>	<b>42.692,95</b>	<b>85.822,59</b>	<b>50.551,20</b>	<b>23.475.000,00</b>	<b>19.372.232,17</b>	<b>1,145</b>	<b>221.823,00</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>-77,44%</b>	<b>-54,64%</b>	<b>-53,19%</b>	<b>-25,66%</b>		<b>-77,10%</b>		<b>113,60%</b>	

- 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
<b>Bruttovermögen</b>	<b>€ 38.683.154,64</b>	<b>€ 43.657.749,63</b>
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
<b>Nettovermögen</b>	<b>€ 15.636.490,32</b>	<b>€ 20.611.085,31</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. Bilanz</b>	<b>Verkehrswert lt. interner Bewertung</b>
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
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b><u>37.087.791,01</u></b>	<b><u>32.931.064,01</u></b>
	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
<b>2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b><u>37.467,00</u></b>	<b><u>46.342,00</u></b>
	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
<b>3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	<b><u>212.260,66</u></b>	<b><u>3.662.260,66</u></b>
	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
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b><u>37.337.518,67</u></b>	<b><u>36.639.666,67</u></b>
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b><u>37.337.518,67</u></b>	<b><u>36.639.666,67</u></b>

## B. Umlaufvermögen

### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2019 <u>EUR</u>	31.12.2018 <u>EUR</u>
<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>228.131,38</u></b>	<b><u>88.008,17</u></b>
	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>
<b>2. sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b><u>440.304,03</u></b>	<b><u>127.236,71</u></b>
	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>
<b>II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b><u>677.200,56</u></b>	<b><u>647.476,41</u></b>
	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>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>4.485,02</u></b>	<b><u>5.980,02</u></b>
- 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>
<b>Summe Aktiva</b>	<b><u>38.687.639,66</u></b>	<b><u>37.508.367,98</u></b>

## PASSIVA

### A. Eigenkapital

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>I. Kapitalanteile Kommanditisten</b>	<b><u>15.640.975,34</u></b>	<b><u>16.696.608,24</u></b>
	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
<b>1. sonstige Rückstellungen</b>	<b><u>272.869,15</u></b>	<b><u>178.787,90</u></b>
	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
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b><u>19.372.232,17</u></b>	<b><u>20.127.184,12</u></b>
- 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
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>2.500.612,15</u></b>	<b><u>58.955,73</u></b>
- 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>
	<b><u>2.500.612,15</u></b>	<b><u>58.955,73</u></b>

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten</b>	<b><u>466.500,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
- 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
<b>4. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b><u>434.450,85</u></b>	<b><u>446.831,99</u></b>
- 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:		
	<b>31.12.2019</b>	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>
	<b><u>139.394,05</u></b>	<b><u>168.739,99</u></b>
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>38.687.639,66</u></b>	<b><u>37.508.367,98</u></b>

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	<u>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b><u>3.082.741,53</u></b>	<b><u>3.186.092,15</u></b>
	<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
<b>2. Gesamtleistung</b>	<b><u>3.082.741,53</u></b>	<b><u>3.186.092,15</u></b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
	<u>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
<b>a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b>	<b><u>285,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	<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>b) übrige sonstige betriebliche Erträge</b>	<b><u>6.965,81</u></b>	<b><u>51.385,86</u></b>
	<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
<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	<b><u>1.507.331,31</u></b>	<b><u>1.436.325,77</u></b>
	<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
<b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b><u>702.148,00</u></b>	<b><u>681.938,00</u></b>
	<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
<b>a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben</b>	<b><u>5.654,00</u></b>	<b><u>7.248,15</u></b>

	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>b) Reparaturen und Instandhaltungen</b>	<b><u>1.511,30</u></b>	<b><u>1.594,60</u></b>
	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>
<b>c) Werbe- und Reisekosten</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>629,84</u></b>
	2019 EUR	2018 EUR
Werbekosten	<u>0,00</u>	<u>629,84</u>
	<u>0,00</u>	<u>629,84</u>
<b>d) verschiedene betriebliche Kosten</b>	<b><u>119.758,99</u></b>	<b><u>123.501,68</u></b>
	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>
<b>e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>43.031,45</u></b>	<b><u>11.652,13</u></b>
	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
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b><u>529,00</u></b>	<b><u>45,02</u></b>
	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
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b><u>331.214,38</u></b>	<b><u>333.363,67</u></b>
	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
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>379.871,91</u></b>	<b><u>641.269,19</u></b>
	2019 EUR	2018 EUR
<b>10. sonstige Steuern</b>	<b><u>-0,08</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	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
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b><u>379.871,99</u></b>	<b><u>641.269,19</u></b>
	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
<b>12. Gutschrift auf Kapitalkonten</b>	<b><u>379.871,99</u></b>	<b><u>641.269,19</u></b>
	<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
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	<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
<b>A. Anlagevermögen</b>			
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>B. Umlaufvermögen</b>			
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
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		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
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Kapitalanteile Kommanditisten		15.640.975,34	16.696.608,24
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		272.869,15	178.787,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
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-%						
<b>215</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>								
215001	Grundstück Kassel, Bosestraße, Stellplätze	02.09.2014		AHK	64.827,98				64.827,98
		Keine AfA		Abschr. <b>BW</b>	<b>64.827,98</b>				<b>64.827,98</b>
Summe	Unbebaute Grundstücke	Ansch-/Herst-K Abschreibung			64.827,98				64.827,98
		<b>Buchwerte</b>			<b>64.827,98</b>				<b>64.827,98</b>

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-%						
<b>670</b>	<b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>								
670001	GWG 2013	14.10.2013		AHK	9.423,51				9.423,51
		GWG/voll		Abschr.	9.423,51				9.423,51
		<b>01/00 / 100,00</b>		<b>BW</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
670002	GWG 2014	31.12.2014		AHK	23.206,97				23.206,97
		GWG/voll		Abschr.	23.206,97				23.206,97
		<b>01/00 / 100,00</b>		<b>BW</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
Summe	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Ansch-/Herst-K Abschreibung			32.630,48				32.630,48
		<b>Buchwerte</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

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-%						
<b>720</b>	<b>Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken</b>								
720001	Anzahlung Stammheimer Straße, Kornwestheim REWE	15.10.2015		AHK					0,00
		Keine AfA		Abschr. <b>BW</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
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. <b>BW</b>	<b>3.662.260,66</b>	<b>3.450.000,00-</b>			<b>212.260,66</b>
Summe	Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken	Ansch-/Herst-K Abschreibung			3.662.260,66	3.450.000,00-			212.260,66
		<b>Buchwerte</b>			<b>3.662.260,66</b>	<b>3.450.000,00-</b>			<b>212.260,66</b>

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS** vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

IMMOVATION Immobilien Handels AG &amp; 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
<b>230</b>	<b>Bauten auf eigenen Grundstücken</b>							
230001	Gebäude Mönchengladbach, Markt-, Harmonie-, Haupt- straße	01.06.2012 Lin.Geb.12 <b>50/00 / 2,00</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	3.154.402,33 415.336,33 <b>2.739.066,00</b>	63.089,00		<b>63.089,00</b>	3.154.402,33 478.425,33 <b>2.675.977,00</b>
230002	Gebäude Kassel, Ständeplatz	19.12.2012 Lin.Geb.12 <b>50/00 / 2,00</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	1.930.292,57 234.849,57 <b>1.695.443,00</b>	38.606,00		<b>38.606,00</b>	1.930.292,57 273.455,57 <b>1.656.837,00</b>
230005	Gebäude Kassel, Bosestraße 7E + 7F, Altsubstanz	20.08.2013 Lin.Geb.13 <b>40/00 / 2,50</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	617.651,80 83.644,80 <b>534.007,00</b>	15.442,00		<b>15.442,00</b>	617.651,80 99.086,80 <b>518.565,00</b>
230006	Gebäude Ludwigsburg, Schlossstraße 27+29+31, Altsubstanz	04.11.2013 Lin.Geb.13 <b>40/00 / 2,50</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	1.108.833,45 143.000,45 <b>965.833,00</b>	27.721,00		<b>27.721,00</b>	1.108.833,45 170.721,45 <b>938.112,00</b>
230007	Gebäude Kornwestheim, Goethestraße, KiTa	01.09.2013 Lin.Geb.12 <b>50/00 / 2,00</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	1.695.830,49 203.220,49 <b>1.492.610,00</b>	33.917,00		<b>33.917,00</b>	1.695.830,49 237.137,49 <b>1.458.693,00</b>
230008	Gebäude Sankt Augustin, Südstraße 27-35	01.08.2013 Lin.Geb.12 <b>50/00 / 2,00</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	12.585.249,87 1.363.403,87 <b>11.221.846,00</b>	251.705,00		<b>251.705,00</b>	12.585.249,87 1.615.108,87 <b>10.970.141,00</b>
230009	Gebäude Kassel, Bosestraße 7e + 7f Sanierung	29.12.2014 Linear <b>40/00 / 2,50</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	3.336.079,98 340.526,98 <b>2.995.553,00</b>	83.580,00		<b>83.580,00</b>	3.336.079,98 424.106,98 <b>2.911.973,00</b>
230010	Gebäude Kornwestheim Stammh. Str.14 u. 22 (REWE Salamander)	30.10.2017 Lin.Geb.10 <b>33/04 / 3,00</b>	AHK Abschr. <b>BW</b>	5.300.083,00 198.754,00 <b>5.101.329,00</b>	159.003,00		<b>159.003,00</b>	5.300.083,00 357.757,00 <b>4.942.326,00</b>
230011	Gebäude Grafenbau, Hö- fe am Kaffeeberg, Sanierung	08.11.2019  Lin.Geb.13 <b>40/00 / 2,50</b>	AHK  Abschr. <b>BW</b>	  <b>0,00</b>	2.632.350,00 300.000,00- 9.719,00 <b>2.632.350,00</b> <b>300.000,00-</b>		<b>9.719,00</b>	2.332.350,00  9.719,00 <b>2.322.631,00</b>
230012	Gebäude Gesandtenbau, Hö- fe am Kaffeeberg, Sanierung	08.11.2019  Lin.Geb.13 <b>40/00 / 2,50</b>	AHK  Abschr. <b>BW</b>	  <b>0,00</b>	2.817.650,00 300.000,00- 10.491,00 <b>2.817.650,00</b> <b>300.000,00-</b>		<b>10.491,00</b>	2.517.650,00  10.491,00 <b>2.507.159,00</b>
Summe	Bauten auf eigenen Grund- stücken		Ansch-/Herst-K  Abschreibung <b>Buchwerte</b>	29.728.423,49  2.982.736,49 <b>26.745.687,00</b>	5.450.000,00 600.000,00- 693.273,00 <b>5.450.000,00</b> <b>600.000,00-</b>		<b>693.273,00</b>	34.578.423,49  3.676.009,49 <b>30.902.414,00</b>

## 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
<b>235</b>	<b>Grundstückswert bebauter Grundstücke</b>							
235001	Grundstück Kornwestheim Stammh.Str.14 u. 22 (Rewe) 1.997 qm	27.12.2011 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	572.711,73				572.711,73 0,00 <b>572.711,73</b>
235002	Grundstück Kornwestheim Goethestraße 8, (Kita) 1.441 qm	27.12.2011 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	557.408,13				557.408,13 0,00 <b>557.408,13</b>
235003	Grundstück Mönchengladbach Markt-, Harmonie-, Hauptstra- ße	01.06.2012 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	399.853,82				399.853,82 0,00 <b>399.853,82</b>
235004	Grundstück Kassel, Stände- platz	19.12.2012 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	272.483,38				272.483,38 0,00 <b>272.483,38</b>
235007	Grundstück Kassel, Bosestra- ße 7E + 7F	20.08.2013 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	122.050,96				122.050,96 0,00 <b>122.050,96</b>
235008	Grundstück Ludwigsburg, Schlossstraße 27+29+31 2.190 qm	04.11.2013 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	704.068,25				704.068,25 0,00 <b>704.068,25</b>
235009	Grundstück Sankt Augustin, Südstraße 27-35	01.08.2013 Keine AfA	AHK Abschr. <b>BW</b>	3.491.972,76				3.491.972,76 0,00 <b>3.491.972,76</b>
Summe	Grundstückswert bebauter Grundstücke	Ansch-/Herst-K Abschreibung <b>Buchwerte</b>		6.120.549,03				6.120.549,03 0,00 <b>6.120.549,03</b>

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

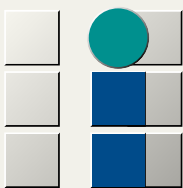
6



## MÖNCHENGLADBACH: Wohn- und Geschäftshäuser

7





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

Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel

Tel. +49 561 816194-0

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

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