Suche in allen Bereichen

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching	Rechnungslegung / Finanzberichte Bundesanzeiger	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019 Datum: 31.03.2020 Sprache: Deutsch

---

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Oberhaching

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Das Kommanditkapital von 25 TEUR ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an 252 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt. Die gesamten Anschaffungskosten betrugen 115.663 TEUR.

Weiter ist die Gesellschaft an der asuco pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betrugen 88.285 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Schließlich ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betrugen 6.787 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 17.240 TEUR bzw. 83 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarlouis bzw. Hannover investiert hat. Die Anschaffungskosten betrugen hierfür 11.580 TEUR. Darüber hinaus hat sie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.000 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betrugen 2.727 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 385 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheime, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen verteilen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeitrekord beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Erstmals überhaupt wurde die 60-Mrd.-EUR-Marke überschritten. Der 10-Jahres-Rekordwert aus dem Vorjahr wurde um 6 % der zehnjährige Mittelwert um 81 % übertroffen.

Im Gegensatz zu den ebenfalls sehr umsatzstarken Jahren 2015 und 2017 war eine ausgeprägte Fokussierung des Investmentgeschehens auf Landmark-Immobilien in den sieben Investmentzentren des Landes zu beobachten. Hier wurden 36,3 Mrd. EUR angelegt - so viel wie nie zuvor. An jedem Standort wurde der langjährige Durchschnitt überschritten - von70 % in Berlin bis 163 % in Frankfurt.

Mit einem Ausnahmeergebnis von knapp 9,7 Mrd. EUR Transaktionsvolumen setzte sich die Bankenmetropole an die Spitze der Vergleichsstädte. Großdeals im mittleren dreistelligen Millionen-EUR-Bereich gab es auch in den anderen TOP 7: Berlin verfehlte nur knapp die 7-Mrd.-EUR-Marke, München brachte es auf über 6,5 Mrd. EUR. Platz 4 belegte Hamburg mit 5,7 Mrd. EUR, das wie Düsseldorf (3,4 Mrd. EUR, inkl. Umland 3,9 Mrd. EUR) und Stuttgart (2,2 Mrd. EUR) ebenfalls Allzeitrekorde aufstellte. Köln verfehlte mit 1,9 Mrd. EUR das Vorjahreshoch um nur 7 %.

Mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens wurde durch Megadeals ab 250 Mio. EUR aufwärts erzielt. Die größte Transaktion fand im Rahmen der Fusion der Warenhausbetreiber Karstadt und Kaufhof statt. Für knapp 2 Mrd. EUR wechselten zwei, mit insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien bestückte Portfolios ihre Eigentümer. Insgesamt wurden 17,6 Mrd. EUR in Paketkäufe investiert, was einem Marktanteil von 29 % entspricht. Der mit 43,0 Mrd. EUR bzw. 71 % Marktanteil weitaus größte Anteil entfiel auf Einzelkäufe.

Die im Markt vorhandenen Liquiditätsreserven als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie die krisenrobuste deutsche Binnenkonjunktur, die Mietpreiswachstum in nahezu allen Assetklassen nach sich zieht, trieben heimische wie ausländische Investoren an, nach nachhaltigen und wertstabilen Produkten Ausschau zu halten. Gleichzeitig nutzten zahlreiche Verkäufer noch vor Erreichen des Höhepunktes im aktuellen Marktzyklus die Gelegenheit, Wertsteigerungen zu erzielen. Sie befeuerten den durch Produktmangel geprägten Markt zusätzlich mit Veräußerungen von Projektentwicklungen oder aus dem Bestand.

Als Hauptakteure traten, wie schon 2017, vor allem Vermögensverwalter und Asset Manager auf. In der aktuellen Marktsituation sind sie als Intermediäre sowohl auf der Verkäufer- wie auch auf der Käuferseite besonders gefragt. Bei den Investoren stehen sie mit 15,1 Mrd. EUR bzw. einem Marktanteil von 25 % unangefochten an der Spitze, gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds (10,7 Mrd. EUR bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite liegen beide Branchen eng beieinander mit 13 % bzw. 12 % Marktanteil, allerdings hinter Projektentwicklern (21 % bzw. 12,6 Mrd. EUR), die als Anbieter von knappen Core-Produkten stark profitieren.

Ausländische Investoren konnten sich bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. EUR bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.1

Der hochdynamische Markt für deutsche Gewerbeimmobilien erweist sich als weiter steigerungsfähig. Mit 18,7 Mrd. EUR Transaktionsvolumen (TAV) wurde in Q3 2019 das zweitstärkste Einzelquartalsergebnis aller Zeiten registriert. Zahlreiche Megadeals, die lange in Vorbereitung waren, konnten abgeschlossen werden. Dazu zählt mit über 2,5 Mrd. EUR eines der größten jemals in Deutschland gehandelten Portfolios, das sog. Millennium-Portfolio mit 49 Premium-, davon 35 Büro- und Einzelhandelsobjekten. Ebenfalls marktprägend waren mehrere Unternehmensbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern, so die Beteiligung von Madison und Peugeot an Signa mit jeweils 5 % oder die 10-%-Beteiligung von TLG an Aroundtown. Angesichts des zunehmenden Liquiditätsdrucks und Angebotsmangels wird diese Form des indirekten Immobilieninvestments zukünftig stärker zu beobachten sein. Ausländisches Kapital behauptet sich mit einem Marktanteil von 38 % im Wettbewerb mit deutschen Investoren v.a. um Landmarkdeals in den TOP 7. Dabei stehen Büros unangefochten auf Platz 1, deren Brutto-Spitzenrenditen vielerorts erneut leicht gesunken sind. Unter den sieben Investmentzentren führt Berlin mit einem Allzeitrekord des TAV in der Berichtsperiode Q1-3 die Rangliste mit klarem Abstand auf das zweitplatzierte München an. Alle TOP 7 konnten ihre jeweiligen 10-Jahresdurchschnitte übertreffen. Angesichts der immer noch prall gefüllten Dealpipeline ist von einer Jahresendrally auszugehen, an deren Ende ein neuerliches Rekordergebnis erwartet wird. Die 60-Mrd.-EUR-Marke ist mittlerweile zum Greifen nah.2

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits voll platzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Im Jahr 2018 wurde bei öffentlich sichtbaren Handelsvolumen ein Nominalkapital von 295,3 Mio. EUR gehandelt.3 Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte Handelsvolumen 370-390 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 91,0 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds in Höhe von insgesamt 73,8 Mio. EUR erworben, sowie kurz bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 8,8 Mio. EUR ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an mehr als 252 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 51 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von 250 verschiedenen Zielfonds erreicht werden konnte. Durch den laufenden Liquiditätszufluss aus den Zielfonds insbesondere in Form von Ausschüttungen konnte die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 6.626 TEUR zu verzeichnen. Bei der 100%igen Tochtergesellschaft waren neben den laufenden Liquiditätszuflüssen bedeutsame Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 15.174 TEUR zu verzeichnen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 werden im Rohergebnis (3.746 TEUR) die sonstigen betrieblichen Erträge (3.368 TEUR), die Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (378 TEUR) sowie Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 3.119 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden geringfügige Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens erzielt. Zinserträge (3.520 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%ige Tochtergesellschaft asuco pro GmbH (2.745 TEUR), die asuco Beteiligungs GmbH (383 TEUR), die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (72 TEUR), die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (76 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (65 TEUR) und die asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wessel KG (8 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Weitere Zinserträge wurden durch ein ausgereichtes Darlehen (166 TEUR) sowie durch kurzfristige Liquiditätsanlagen bei Kreditinstituten (4 TEUR) erzielt. Abschreibungen (4.996 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (6.338 TEUR), Prospektprüfungskosten (31 TEUR), Druckkosten (35 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (570 TEUR), Konzeptionsgebühren (141 TEUR), sonstigen Investitionskosten (30 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (11 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (45 TEUR), Vergütungen für den Komplementär (30 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (30 TEUR), Kosten für das Berichts- und Informationswesen (218 TEUR), Zinsaufwendungen (11.455 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Serien 04-2017 und 06-2018 (179 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (28 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (5 TEUR) sowie nicht abziehbarer Vorsteuer (79 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 13.836 TEUR erzielt.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine festen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten bezahlt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten variablen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten betrug einschließlich Umsatzsteuer 1.317 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 307 TEUR. Die Anzahl der Begünstigten beträgt somit zwei.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter bezahlt, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt. Auch besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht bezahlt worden (§ 24 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz).

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 38.169 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 93.243 TEUR auf 274.530 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 119.264 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (75.834 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (53.824 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditen hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 13.836 TEUR auf 25.608 TEUR erhöht. Demgegenüber stehen stille Reserven von über 27.417 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Beteiligungen, welche handelsrechtlich maximal zu ihren Anschaffungskosten angesetzt werden dürfen.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (274.519 TEUR), die sich zusammensetzen aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (256.182 TEUR), sonstigen Verbindlichkeiten (14.334 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (408 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (3.595 TEUR), welche noch nicht geflossenen Anschaffungskosten von 2.381 TEUR beinhalten, sowie durch sonstige Rückstellungen (11 TEUR) geprägt.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

V. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise. Auch die Konditionen der Fremdfinanzierung der erworbenen Zielfonds stellen Risiken dar.

Die Gesellschaft wird versuchen, diese Risiken durch eine systematische Selektion der Beteiligungen an Zielfonds sowie die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds zu reduzieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird daher im Wesentlichen von der laufenden Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der von der Gesellschaft erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco u. a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 25-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit und wird es auch zukünftig gelingen, attraktive Zielfonds zu erwerben. Mit Hilfe einer laufend aktualisierten Datenbank können einzelne Risiken aus Beteiligungen erkannt und z. B. durch aktive Einflussnahme auf das jeweilige externe Fondsmanagement oder durch Verkauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationsgewinnen des Portfolios an Zielfonds bedient. Risiken für die Gesellschaft bestehen in der Abhängigkeit der Entwicklung der Einnahmen von der Möglichkeit in entsprechende Zielfonds zu investieren.

Chancen sehen wir insbesondere in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen.

D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 260 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen einzugehen sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, so dass der erwartete laufende Liquiditätszufluss aus den Zielfonds, insbesondere in Form von Ausschüttungen, die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleisten kann.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Oberhaching, den 13.11.2019

Der persönlich haftende Gesellschafter asuco Komplementär GmbH

gez. Robert List, Geschäftsführer

gez. Dietmar Schloz, Geschäftsführer

Der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Robert List, Geschäftsführer

gez. Dietmar Schloz, Geschäftsführer

1 Colliers International, Marktbericht Deutschland 2018/2019 Bürovermietung und Investment

2 Colliers International : Investment Deutschland Q1-3 2019

3 Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2018

Bilanz

Aktiva

	30.9.2019 EUR	30.9.2018 EUR
A. Anlagevermögen	119.264.104,60	94.111.177,30
I. Finanzanlagen	119.264.104,60	94.111.177,30
B. Umlaufvermögen	129.657.905,72	75.404.746,10
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	75.834.101,33	42.860.244,03
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	53.823.804,39	32.544.502,07
C. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil von Kommanditisten	25.607.916,75	11.770.973,43
Bilanzsumme, Summe Aktiva	274.529.927,07	181.286.896,83

Passiva

	30.9.2019 EUR	30.9.2018 EUR
A. Rückstellungen	10.710,00	7.140,00
B. Verbindlichkeiten	274.519.217,07	181.279.756,83
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	18.337.217,07	16.139.756,83
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	256.182.000,00	165.140.000,00
Bilanzsumme, Summe Passiva	274.529.927,07	181.286.896,83

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.10.2018 - 30.9.2019 EUR	1.10.2017 - 30.9.2018 EUR
1. Rohergebnis	3.746.250,55	3.208.741,11
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.770.051,09	5.845.662,83
3. Erträge aus Beteiligungen	3.118.618,71	2.377.947,78
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	278,75	0,00
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.519.577,00	2.397.411,03
davon aus verbundenen Unternehmen	2.821.084,24	2.103.689,64
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.995.696,04	574.270,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.454.887,89	6.768.623,41
8. Jahresfehlbetrag	13.835.910,01	5.204.456,32

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

A. Allgemeine Angaben

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

Der Lagebericht wurde nach den §§ 23 ff. VermAnlG erstellt.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften vorgesehenen Erleichterungen nach den §§ 274a und 288 HGB und hinsichtlich der Aufstellung nach § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsjahr ist abweichend vom Kalenderjahr und umfasst den Zeitraum vom 01.10. bis 30.09.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden in den Abgängen die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den einzelnen Zielfonds erhaltenen Ausschüttungen angesetzt, soweit diese als Entnahmen zu werten sind. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und den zum Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Werten der Zielfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Höhere beizulegende Zeitwerte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst und - soweit vorhanden - negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als "Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil" ausgewiesen.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Finanzanlagen ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da erhebliche stille Reserven von über 27.400 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ein Rangrücktritt vereinbart ist.

Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlicher Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens

Vom gezeichneten Kapital sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 18.337.217,07 EUR (Vorjahr 16.139.756,83 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 61.209.000,00 EUR (Vorjahr 24.270.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 194.973.000,00 EUR (Vorjahr 140.870.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 475.880,13 EUR (Vorjahr 324.569,07 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 3.119 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Als Entnahmen werden 3.507 TEUR im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2019 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 4.996 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 378 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.

E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

2. Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

3. Konzernabschluss

Von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB ist die Gesellschaft aufgrund der größenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

F. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zur Erstellung des Anhangs weitere 194 Beteiligungen an insgesamt 34 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 2.179 TEUR betrugen. Bis zur Erstellung des Lageberichts sind insgesamt 1.866 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 567 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 515 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 13.11.2019 wurden weitere rd. 4,2 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Erstellung des Anhangs ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 1.637 TEUR betrugen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Erstellung des Anhangs wurden insgesamt 7.312 TEUR an Anschaffungskosten, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds betreffen, bezahlt.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.