

# NORDCAPITAL Immobilienfonds London 1 GmbH & Co. KG

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

### Bilanz zum 31. Dezember 2011

#### AKTIVA

	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	132.142.924,00	134.264
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Sonstige Vermögensgegenstände	312.227,72	312.227,72
II. Guthaben bei Kreditinstituten	4.216.041,96	4.160
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.024.595,00	4.696
	140.695.788,68	143.336

#### PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile der Kommanditisten			
1. Kommanditeinlage	72.276.957,43		72.277
2. Entnahmen der Kommanditisten	- 23.016.900,47		- 20.013
3. Erfolgssonderkonten	- 5.384.976,88	43.875.080,08	- 6.316
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		19.480,20	14
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.063.256,37		92.063

	€	Vorjahr T€
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 703.529,04 (Vj. € 0,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	12
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 0,00 (Vj. € 12.392,72)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.990.839,52	3.604
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.990.839,52 (Vj. € 3.604.212,34)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.590,60	95.058.686,49
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 4.590,60 (Vj. € 2.616,47)		
- davon aus Steuern € 4.193,76 (Vj. € 2.219,63)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.742.541,91	1.692
	140.695.788,68	143.336

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs erstellt, ergänzend dazu waren die Regelungen des Gesellschaftsvertrags zu beachten.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB in Verbindung mit § 264a HGB.

Die Gesellschaft hat von den größenabhängigen Erleichterungen teilweise Gebrauch gemacht.

### II. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Im Einzelnen gilt:

Das abnutzbare Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der Maßgabe der jeweils steuerlich zulässigen Sätze linear ermittelt. Das nicht abnutzbare Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

In Fremdwährung erworbene Sachanlagen werden mit dem historischen Umrechnungskurs bewertet. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkassa-Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Im Geschäftsjahr werden die Guthaben der Gesellschaft auf Treuhandkonten der NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie. KG in Höhe von € 307.260,89 unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert oder in Fremdwährung zum Devisenkassamittelkurs zum Stichtag angesetzt.

In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den Erfüllungsbeträgen berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem Wechselkurs am Entstehungstag bzw. dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden anteilig alle auf die Zukunft entfallenden Aufwendungen für Disagio und Gebühren des Darlehens erfasst.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden anteilig alle auf die Zukunft entfallenden Mieterträge erfasst.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 308.657,72 enthalten.

Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 72.276.957,43 (GBP 49.500.000,00). Die Komplementärin ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Unter dem Posten Kommanditkapital werden die Pflichteinlagen der Kommanditisten in Höhe von 72.277 TEUR ausgewiesen. Die im Handelsregister eingetragenen Hafeinlagen betragen 4.950 TEUR.

Das ausgewiesene Kommanditkapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2011	45.948.082,07 €
Jahresüberschuss 2011	930.775,80 €
Entnahmen 2011	3.003.771,04 €
Anrechenbare Steuern 2011	6,75 €
Stand 31.12.2011	43.875.080,08 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahren in Höhe von 3.191.260,85 € und von mehr als fünf Jahren in Höhe von 88.168.466,48 €. Die Verbindlichkeiten sind über ein erstrangiges Grundbuchpfandrecht sowie durch die Verpfändung der Ansprüche aus den Mietverträgen und sämtlicher damit verbundenen Garantien gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 17.923,29 (Vj. EUR 0,00).

### IV. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin der NORDCAPITAL Immobilienfonds London 1 GmbH & Co. KG, Hamburg, ist die Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds London 1 GmbH, Hamburg. Ihr Stammkapital beträgt € 25.000,00. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin bekommt für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung in Höhe von € 5.860,29 (GBP 5.000,00).

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zum 09.02.2011 durch die geschäftsführende Kommanditistin NORDCAPITAL Real Estate GmbH & Cie. KG, Hamburg, übernommen. Diese wiederum wird vertreten durch die Verwaltung NORDCAPITAL Real Estate GmbH, Hamburg. Die Geschäftsführung dieser Gesellschaft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Herrn Florian Wagner, Kaufmann, geb. 23.12.1967, Hamburg, und Herrn Andreas Freier, Kaufmann, geb. 16.08.1964, Tangstedt, wahrgenommen. Beide Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Seit dem 09.02.2011 erfolgt die Geschäftsführung durch die geschäftsführende Kommanditistin NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH, Hamburg. Die Geschäftsführung dieser Gesellschaft erfolgt durch Herrn Florian Wagner, Kaufmann, Hamburg, sowie durch Herrn Andreas Freier, Kaufmann, Tangstedt.

Die NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH bekommt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von € 17.923,29 (GBP 15.000,00).

Hamburg, 11. Mai 2012

**NORDCAPITAL Immobilienfonds London 1 GmbH & Co. KG**

**vertreten durch**

*die geschäftsführende Kommanditistin  
NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH  
NORDCAPITAL Immobilienfonds London 1 GmbH & Co. KG  
vertreten durch die Komplementärin  
Verwaltung NORDCAPITAL London 1 GmbH*

Der Jahresabschluss wurde unter vollständiger Ergebnisverwendung aufgestellt und gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14. Dezember 2012 festgestellt.