

**NORDCAPITAL Immobilienfonds München GmbH & Co. KG**

**Hamburg**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 16.01.2012 bis zum 31.12.2012**

**Bilanz**

**Aktiva**

	31.12.2012 EUR	15.1.2012 EUR
A. Anlagevermögen	15.325.711,00	0,00
I. Sachanlagen	15.325.711,00	0,00
B. Umlaufvermögen	753.192,36	40.000,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	71.573,89	40.000,00
1. eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen Kommanditisten	0,00	40.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	681.618,47	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	38.000,00	0,00
Bilanzsumme, Summe Aktiva	16.116.903,36	40.000,00

**Passiva**

	31.12.2012 EUR	15.1.2012 EUR
A. Eigenkapital	-329.745,81	40.000,00
I. Kapitalanteile	40.000,00	40.000,00
1. Kapitalanteile der Kommanditisten	40.000,00	40.000,00
II. Jahresfehlbetrag	369.745,81	0,00
B. Einlagen stiller Gesellschafter	2.073.250,00	0,00
C. Rückstellungen	10.047,88	0,00
D. Verbindlichkeiten	14.363.351,29	0,00
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	6.123.520,51	0,00
Bilanzsumme, Summe Passiva	16.116.903,36	40.000,00

## Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2012

### **NORDCAPITAL Immobilienfonds München GmbH & Co. KG, Hamburg**

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft wurde am 19.01.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 114258 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß § 264a HGB unter Beachtung der für Kapitalgesellschaften vergleichbarer Größe anwendbaren Vorschriften erstellt.

Im Jahr 2012 bestand für die Gesellschaft ein Rumpfgeschäftsjahr für den Zeitraum vom 16.01.2012 bis 31.12.2012.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat von den großenabhängigen Erleichterungen teilweise Gebrauch gemacht.

#### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Vermögensgegenstände werden über den Zeitraum der voraussichtlichen Nutzung abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.

Liquide Mittel werden zum Nominalwert bilanziert.

Ausgaben, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen, werden als aktive Rechnungsbagrenzungsposten ausgewiesen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren Rückzahlungsbeträgen bzw. mit den am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

#### **III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

##### **AKTIVA**

###### **Sachanlagevermögen**

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den als Anlage beigelegten Anlagenspiegel verwiesen.

Forderungen gegen Gesellschafter	EUR 50.000,00
	(EUR 0,00)
Forderungen Einzahlungsverpflichtungen	
Stille Gesellschafter	EUR 50.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR 21.573,89
	(EUR 0,00)
Erstattungsanspruch Vorbesitzer aus Servicekostenabrechnung und Erbauzins	EUR 20.082,96
Vorsteuer im Folgejahr abziehbar	EUR 1.490,93
	EUR 21.573,89

##### **PASSIVA**

Kapitalanteil der Komplementärin EUR 0,00

Die Komplementärin Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds München GmbH, Hamburg ist gemäß § 3 des Gesellschaftervertrages zu einer Kapitaleinlage nicht berechtigt und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil.

Kapitalanteile der Kommanditisten EUR 40.000,00  
(EUR 40.000,00)

Die Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kommanditkapital EUR 40.000,00

Zu 1:

Das Kommanditkapital setzt sich wie folgt zusammen:

NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie. KG, Hamburg eigene Anteile EUR 20.000,00

NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH, Hamburg EUR 20.000,00

EUR 40.000,00

Einlage Stille Gesellschafter EUR 2.073.250,00

In dieser Postion werden die Anleger ausgewiesen, die ihre Beteiligung gezeichnet haben, aber noch nicht im Handelsregister eingetragen sind. In der Einlage ist ein Agio in Höhe von EUR 33.250,00 (Vj. EUR 0,00) enthalten.

Sonstige Rückstellungen EUR 10.047,88

(EUR 0,00)

Jahresabschlusskosten 2012 EUR 9.888,62

Veröffentlichung Jahresabschluss EUR 159,26

EUR 10.047,88

Die **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus folgender Aufstellung. Die entsprechenden Vorjahresbeträge sind in Klammern angegeben:

	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert EUR	gesichert durch
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten						
1. gegenüber Kreditinstituten	7.995.490,86	105.660,08	339.548,94	7.550.281,84	7.995.490,86	Grundpfandrecht, Abtretung der Mietforderungen
(i.Vj. TEUR	0,00	0	0	0	0)	
2. gegenüber verbundenen Unternehmen	5.841.660,00	5.841.660,00	0,00	0,00	0,00	
(i.Vj. TEUR	0	0	0	0	0)	
3. sonstige Verbindlichkeiten	526.200,43	176.200,43	350.000,00	0,0	0,00	
(i.Vj. TEUR	0	0	0	0	0)	

		davon mit einer Restlaufzeit				
	Insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	gesichert durch
	14.363.351,29	6.123.520,51	689.548,94	7.550.281,84	7.995.490,86	
(i.Vj. TEUR	0	0	0	0	0)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind besichert durch eine erstrangige Kredithypothek sowie durch die Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen sowie vorhandener Mietgarantien/-kautionen.

#### Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten	EUR 7.995.490,86
	(EUR 0,00)
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg	EUR 7.995.490,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR 5.841.660,00
	(EUR 0,00)
E.R. Capital Holding & Cie. KG, Hamburg	EUR 5.582.835,00
NORDCAPITAL Real Estate GmbH & Cie. KG, Hamburg	EUR 238.000,00
NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie. KG, Hamburg	EUR 11.900,00
NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH, Hamburg	EUR 5.950,00
Verwaltung NORDCAPITAL München GmbH, Hamburg	EUR 2.975,00
	EUR 5.841.660,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 20.825,00 (Vj. EUR 0,00).

Sonstige Verbindlichkeiten	EUR 526.200,43
	(EUR 0,00)
Gewährleistungseinbehalt	EUR 350.000,00
Baueinbehalt	EUR 100.000,00
Mietgarantie	EUR 75.000,00
Umsatzsteuer 2012	EUR 1.200,43
	EUR 526.200,43

#### IV. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung erfolgt gemäß Gesellschaftsvertrag durch die Kommanditistin, die NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH, Hamburg, deren Stammkapital EUR 25.000,00 beträgt.

NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH wird vertreten durch ihre Geschäftsführer:

Herr Florian Wagner, Geschäftsführer Asset Management, Hamburg

Herr Andreas Freier, Geschäftsführer Akquisition und Konzeption, Tangstedt bis. 17. Juli 2013

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds München GmbH, Hamburg. Ihr Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind:

Herr Florian Wagner, Geschäftsführer Asset Management, Hamburg  
Herr Andreas Freier, Geschäftsführer Akquisition und Konzeption, Tangstedt bis 01. August 2013  
Herr Florian Maack, Geschäftsführer Asset Management, Hamburg ab 01. August 2013

Hamburg, 9. Oktober 2013

**Persönlich haftende Gesellschafterin Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds München GmbH**

*gez. Florian Wagner*

*gez. Florian Maack*

**Geschäftsführende Kommanditistin NORDCAPITAL Real Estate Fondsmanagement GmbH**

*gez. Florian Wagner*

### **Angabe der Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

**16.1.2012 - 31.12.2012**

Der Betrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gegen Gesellschafter beträgt 50.000,00 EUR.

**16.1.2011 - 15.1.2012**

Der Betrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gegen Gesellschafter beträgt 0,00 EUR.

### **sonstige Berichtsbestandteile**

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.