

# **NORDCAPITAL Immobilienfonds Niederlande 9 GmbH & Co. KG**

**Hamburg**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012**

## **Bilanz**

<b>Aktiva</b>		
	<b>31.12.2012 EUR</b>	<b>31.12.2011 EUR</b>
A. Anlagevermögen	9.192.489,72	9.488.820,67
I. Sachanlagen	9.192.489,72	9.488.820,67
B. Umlaufvermögen	411.816,21	463.607,55
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.946,33	12.130,81
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	388.869,88	451.476,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	107.718,97	166.330,77
Bilanzsumme, Summe Aktiva	9.712.024,90	10.118.758,99

  

<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2012 EUR</b>	<b>31.12.2011 EUR</b>
A. Eigenkapital	2.809.908,07	3.092.884,35
I. Kapitalanteile	2.809.908,07	3.092.884,35
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	2.809.908,07	3.092.884,35
B. Rückstellungen	0,00	52.019,60
C. Verbindlichkeiten	6.704.189,85	6.779.814,48
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	88.566,11	83.623,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	197.926,98	194.040,56
Bilanzsumme, Summe Passiva	9.712.024,90	10.118.758,99

---

## Anhang

**NORDCAPITAL Immobilienfonds Niederlande 9 GmbH & Co. KG,  
Hamburg**

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

Die Gesellschaft wurde am 23.10.2006 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 104699 eingetragen.

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

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

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

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden 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 Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

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

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsaufwandes aus dem Immobilienhypothekendarlehen in Höhe von TEUR 6.950 für den Zeitraum 15. Mai 2007 bis zum 30. Dezember 2016 einen Zins-Swap mit gleichlautender Bemessungsgrundlage und Zinsfälligkeit abgeschlossen. Aus der Swap-Vereinbarung ergibt sich statt der ursprünglichen Verzinsung des Immobilienhypothekendarlehens eine feste Verzinsung mit 3,9% p.a. Über die Geltungsdauer der Swap-Vereinbarung wird das Risiko eines über den genannten Wert steigenden Zinssatzes ausgeschlossen, da die Summe aus der variablen Verzinsung des Swap-Geschäftes und der variablen Verzinsung des Immobilienhypothekendarlehens einen gleichbleibenden Betrag ergibt. Ein negativer Marktwert des Swap-Geschäftes (EUR -768.388,96) ergibt sich aus Erwartungen über die Zinsentwicklung und wird durch ein dauerhaft niedriges Zinsniveau bei der variablen Verzinsung des Immobilienhypothekendarlehens kompensiert.

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

#### **AKTIVA**

##### **Sachanlagevermögen**

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

**Forderungen gegen  
verbundene Unternehmen EUR 12.809,79**  
(EUR 0,00)

NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie KG, Hamburg EUR 12.809,79

Die Forderung gegen die NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie. KG, Hamburg, ist eine Forderung gegenüber Gesellschafter.

**Sonstige Vermögensgegenstände EUR 10.136,54**  
(EUR 12.130,81)

Gewerbesteuer 2008 bis 2012 EUR 6.942,00  
BTW 2012 EUR 2.738,95  
Umsatzsteuer 2012 EUR 447,79  
Habenzinsen EUR 7,80  
EUR 10.136,54

**Rechnungsabgrenzungsposten EUR 107.718,97**  
(EUR 166.330,77)

HSH Nordbank  
Kreditbearbeitungsgebühren EUR 4.038,47  
Auflösung 2012 EUR -1.423,08 EUR 2.615,39

HSH Nordbank  
Disagio EUR 162.292,30  
Auflösung 2012 EUR -57.188,72 EUR 105.103,58  
EUR 107.718,97

#### **PASSIVA**

**Kapitalanteile Kommanditisten EUR 2.809.908,07**  
(EUR 3.092.884,35)

Die Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kommanditkapital EUR 5.200.000,00  
2. Erfolgssonderkonten EUR -2.390.091,93  
EUR 2.809.908,07

Zu 1:  
Das Kommanditkapital setzt sich wie folgt zusammen:

NORDCAPITAL Treuhand GmbH & Cie. KG, Hamburg

eigene Anteile EUR 20.000,00  
als Treuhänderin für Dritte EUR 5.180.000,00  
EUR 5.200.000,00

Zu 2:  
Die Erfolgssonderkonten haben sich wie folgt entwickelt:

**Stand am 1. Januar 2012 EUR -2.107.115,65**  
Jahresüberschuss 2012 EUR 32.394,74

abzüglich:  
Ausschüttung 2012 EUR -300.357,00  
Anlegersteuer 2012 EUR -15.014,00  
Kapitalertragsteuer 2012 EUR -0,02  
**Stand am 31. Dezember 2012 EUR -2.390.091,93**

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

	Insgesamt	unter 1 Jahr	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		gesichert	gesichert durch
	EUR	EUR	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
1. gegenüber Kreditinstituten	6.696.191,06	80.567,32	6.615.623,74	0,00	6.950.000,00	Grundpfandrecht, Verpfändung und Abtretung der Mieterträge
(i.Vj. TEUR	6.773	77	342	6.354	6.950)	
2. gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(i.Vj. TEUR	1	1	0	0	0)	
3. sonstige Verbindlichkeiten	7.998,79	7.998,79	0,00	0,0	0,00	
(i.Vj. TEUR	6	6	0	0	0)	
	6.704.189,85	88.566,11	6.615.623,74	0,00	6.950.000,00	
(i.Vj. TEUR	6.780	84	342	6.354	6.950)	

**Verbindlichkeiten  
gegenüber Kreditinstituten EUR 6.696.191,06**  
(EUR 6.773.691,38)

HSH Nordbank AG, Hamburg EUR 6.696.191,06

**Sonstige Verbindlichkeiten EUR 7.998,79**  
(EUR 5.904,09)

Diverse Rechnungen Instandhaltung/Servicekosten EUR 4.859,29  
Savills Verwalter EUR 2.279,97  
PWC EUR 500,00  
Sonstiges EUR 359,53  
EUR 7.998,79

#### IV. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung erfolgt durch die Komplementärin, die Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds Niederlande 9 GmbH, Hamburg, deren Stammkapital EUR 25.000,00 beträgt.

Die Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds Niederlande 9 GmbH wird vertreten durch ihre Geschäftsführer:

Herr Florian Wagner, Geschäftsführer Asset Management, Hamburg  
Herr Andreas Freier, Geschäftsführer Akquisition und Konzeption, Tangstedt bis 30. April 2013  
Herr Florian Maack, Geschäftsführer Asset Management, Hamburg ab 01. Mai 2013

Hamburg, 31. Mai 2013

Verwaltung NORDCAPITAL Immobilienfonds  
Niederlande 9 GmbH

gez. Florian Wagner  
gez. Florian Maack

## sonstige Berichtsbestandteile

### Angaben zur Feststellung:

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