

Pflegezentrum St. Viti

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG

Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2006

Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick

Firma	K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG
Sitz	Rendsburg
Kommanditkapital	6.063.612,92 EUR
Amtsgericht	Kiel / HRA 1576
Gründungsdatum	03.05.2000
Finanzamt und Steuernummer	Rendsburg, 28/282/47500
Laufzeit der Gesellschaft	31. Dezember 2020 (erstmalige Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr)
Komplementärin	K&P Pflegezentrum Uelzen GmbH
Sitz	Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg
Geschäftsführer	Thomas F. Roth
Geschäftsführende Kommanditistin	IK FE Management GmbH
Sitz	Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
Geschäftsführer	Marc Schlotterbeck
Geschäftsführende Kommanditistin	IMMAC Health property GmbH
Sitz	Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg
Geschäftsführer	Reimund Huß, Thomas F. Roth
Treuhandkommanditistin	<i>IDEEM</i> KAPITAL Treuhand GmbH
Sitz	Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
Geschäftsführer	bis 30. 06. 2007: Susanne Berger ab 01. 07 2007: Thomas Bister
Objekt	Stationäres Alten- und Pflegezentrum in Uelzen
Pächter	Curanum AG, München
Laufzeit des Pachtvertrages	30 Jahre ab dem 1. Oktober 2002 zzgl. einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre nach Ablauf der Grundpachtzeit
Fremdfinanzierung	Zur Finanzierung der Anschaffung des Grundstückes sind nominell 7.465.000,00 EUR bei der Hypothekenbank AG in Essen aufgenommen worden
Darlehensstand am 31. Dezember 2006	6.889.319,00 EUR
Zinssatz	4,10 % fest bis zum 30. September 2012 (Euro-Finanzierung), unterlegt mit einem Cross Currency Swap, lautend auf CHF, mit einem Zinssatz in Höhe von 2,96 %, fest vereinbart bis zum 30. September 2012
Referenzkurs bei Eindeckung am 01. Oktober 2002	1 EUR = 1,4604 CHF

Inhaltsverzeichnis

02	Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick
03	Inhaltsverzeichnis
04	Vorwort / Markt
05	Entwicklung des Fonds
06	Bericht der Geschäftsführung
06	1. Die Fondsgesellschaft
07	2. Die Finanzierung
07	3. Das Objekt
08	4. Informationen über den Mieter
08	5. Die Prognoserechnung
10	6. Der Ausblick
11	Bericht des Steuerberaters
12	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006
14	Testat der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KHS AG
16	Impressum

Vorwort / Markt

Vieles deutet darauf hin, dass der Markt für stationäre Pflegeleistungen in Zukunft überproportional stark expandieren wird. Dabei wird erwartet, dass das Marktwachstum voraussichtlich noch wesentlich höher ausfällt, als bisher angenommen.

Vor allem die Zunahme der Hochaltrigen und der damit am meisten von Pflegebedürftigkeit betroffenen Altersgruppen wird die Entwicklung beeinflussen. So geht eine vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin im Januar 2001 veröffentlichte Studie von der Zunahme der 80- bis 85-jährigen Personen bis 2050 um 280 %, der 85- bis 90-jährigen Personen um 240 % und der 90-jährigen und Älteren gar um 410 % aus.

Die Zahl der Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2020 von 1,90 Mio. auf 2,94 Mio. Menschen zunehmen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rund 52 %. Diese Ergebnisse liegen weit über den Vorausberechnungen, von welchen bisher allgemein ausgegangen wurde.

Öffentliche Einrichtungen werden die enorme Nachfrage nach den Pflegeplätzen nicht allein bewältigen können. Das Engagement privater Dienstleister ist dringend erforderlich, um dem wachsenden Bedarf gerecht werden zu können.

Vor diesem Hintergrund geht die Fondsgeschäftsführung von einem wirtschaftlich stabilen Verlauf der Fondsgesellschaft aus.

Quelle (teilweise): www.curanum.de

Entwicklung des Fonds

Entwicklung der Ausschüttungen

Jahr	Prognostizierte Ausschüttung	gezahlte bzw. vorgeschlagene Ausschüttung	Differenz
2003	7,00 %	0,00 % ¹⁾	-7,00%
2004	7,00 %	7,00 %	0,00 %
2005	7,00 %	7,00 %	0,00 %
2006	7,00 %	7,00 % ²⁾	0,00 %
2007	7,00 %		
2008	7,00 %		
2009	7,00 %		
2010	7,00 %		
2011	7,00 %		
2012	7,00 %		
2013	8,00 %		
2014	8,00 %		
2015	8,00 %		
2016	8,00 %		
2017	8,00 %		
2018	9,00 %		
2019	9,00 %		
2020	9,00 %		
2021	9,00 %		
2022	9,00 %		

1) Gemäß den Regelungen des § 21 des Gesellschaftsvertrages stehen den Kommanditisten für die Jahre 2003 und 2004 garantierte Entnahmen von 7 % pro rata temporis, pro vollen Monat der Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu. Die ersten Anleger sind der Fondsgesellschaft erst Mitte Dezember 2003 beigetreten. Das hatte zur Folge, dass eine Ausschüttung für das Jahr 2003 an die Kommanditisten nicht erfolgt ist.

2) Von der Geschäftsführung für das Jahr 2006 vorgeschlagen und vorab im August 2007 ausgeschüttet.

Die Ausschüttungen sind auf den gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages begründeten Entnahmeanspruch anzurechnen.

Entwicklung der steuerlichen Ergebnisse

Jahr	Prognostiziertes steuerliches Ergebnis	zugewiesenes steuerliches Ergebnis	Differenz
2003	4,60 %	0,00 % ¹⁾	-4,60 %
2004	4,28 %	7,00 %	2,72 %
2005	4,65 %	3,93 %	-0,72 %
2006	5,17 %	5,10% ²⁾	-0,07 %
2007	5,25 %		
2008	5,93 %		
2009	6,22 %		
2010	6,52 %		
2011	7,21 %		
2012	6,89 %		
2013	6,86 %		
2014	7,10 %		
2015	7,66 %		
2016	8,11 %		
2017	8,59 %		
2018	9,23 %		
2019	9,72 %		
2020	10,35 %		
2021	10,59 %		
2022	11,57 %		

Kommentar [fab1]: Siehe steuerliches Ergebnis

1) Gemäß den Regelungen des § 20 des Gesellschaftsvertrages steht den Kommanditisten für die Jahre 2003 und 2004 ein garantiertes laufendes Ergebnis von 7 % pro rata temporis, pro vollen Monat der Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu. Die ersten Anleger sind der Fondsgesellschaft erst Mitte Dezember 2003 beigetreten. Das hatte zur Folge, dass ein laufendes Ergebnis für das Jahr 2003 an die Kommanditisten nicht zugewiesen wurde.

2) Dieses Ergebnis ist vorläufig. Das endgültige Ergebnis wird nach der abschließenden Prüfung durch die Finanzverwaltung festgestellt.

Bericht der Geschäftsführung zum 31.12.2006

1. Die Fondsgesellschaft

Die Fondsgeschäftsführung ist mit dem Verlauf der Geschäftsentwicklung zufrieden. Es wurde von der Möglichkeit der Vorabausschüttung Gebrauch gemacht und im August 2007 eine Ausschüttung in Höhe von 7 % bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) für das Geschäftsjahr 2006 vorab durchgeführt. Vorabausschüttungen sind auf den durch Beschluss der Gesellschafterversammlung für 2004 gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages begründeten Entnahmeanspruch anzurechnen.

Die Vorjahresabschlüsse der Fondsgesellschaft wurden bisher vom Hause IMMAC bzw. dessen beauftragte Steuerberater aufgestellt. Die Fondsgeschäftsführung hat den Jahresabschluss 2005 der Fondsgesellschaft durch die Sozietät PNHR, Pelka-Niemann-Hollerbaum und Rohde, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Köln (PNHR), prüfen lassen. Da PNHR in Bezug auf Fondsgesellschaften über langjährige Erfahrung verfügt, erschien es der Fondsgeschäftsführung vorteilhaft, die Buchführung und die Erstellung der Jahresabschlüsse künftig grundsätzlich von PNHR durchführen zu lassen. PNHR hat daraufhin berechtigte Steuererklärungen beim Finanzamt Rendsburg eingereicht. Die entsprechenden Steuerbescheide sind bisher vom Finanzamt Rendsburg noch nicht ergangen. Der Jahresabschluss 2006 ist vorbehaltlich der Feststellung des Jahresabschlusses 2005 mit dem uneingeschränkten Bestätigungstestament versehen.

Gesellschaftsvertragliche Änderungen

Die Fondsgeschäftsführung wurde bisher durch die beiden Gründungskommanditisten, die IKFE Management GmbH und die IMMAC health property GmbH ausgeübt. Die IKFE Management GmbH ist ein Beteiligungsunternehmen der IDEENKAPITAL - Gruppe, Düsseldorf und die IMMAC health property GmbH ist ein Beteiligungsunternehmen der IMMAC Holding AG, Rendsburg. In der Vergangenheit zeigte sich, dass diese Aufgabenteilung zu organisatorischen Problemen führen kann. Zwischen der Fondsgesellschaft und IMMAC wurde daher vereinbart, dass die IMMAC health property GmbH die Mitgeschäftsführung zum 31.12.2007 niederlegt.

Zur weiteren Vereinfachung der Fondsstruktur ist beabsichtigt, dass die Komplementärin, die K&P Pflegezentrum Ulzen GmbH, ebenfalls ein Beteiligungsunternehmen der IMMAC Health property GmbH, aus der Fondsgesellschaft ausscheidet. An deren Stelle soll die K&P Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs-GmbH, ein Beteiligungsunternehmen der IDEENKAPITAL - Gruppe, in die Fondsgesellschaft eintreten. Zur Aufnahme der neuen Komplementärin sind verschiedene Beschlüsse und gesellschaftsvertragliche Änderungen notwendig, die in den Beschlussvorlagen erläutert sind.

Das steuerliche Ergebnis

Zum 31. Dezember 2006 weist die Fondsgesellschaft ein steuerliches Ergebnis in Höhe von 309.434,32 EUR aus. Dies entspricht 5,10 % bezogen auf die gesamte Kommanditeinlage in Höhe von 6.063.612,92 EUR. Im Rahmen der erbschaftsteuerlichen Behandlung bei der Übertragung von Kommanditanteilen wird seit dem 30. Juni 2006 aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen zwischen Treugebern und Direktkommanditisten unterschieden. Danach gelten nun für Direktkommanditisten bei Schenkung bzw. Vererbung die Vergünstigungen des § 13a ErbStG. Wir empfehlen daher jedem Anleger sich von seinem persönlichen Steuerberater ausführlich beraten zu lassen. Der aktuelle erbschafts- und schenkungssteuerliche Wert der Beteiligung (beispielhaft für einen 100.000 EUR-Anteil) zum 31. Dezember 2006 ist in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Kommentar [fab2]: Werte von PNHR ermittelt

Werte per 31.12.2006 für 100.000 EUR - Anteil	Beteiligung als Direktkommanditist	Beteiligung als Treugeber
Erbschaftssteuerlicher Wert	EUR 80.843,37	EUR 84.059,97
Schenkungssteuerlicher Wert	EUR 82.706,88	EUR 84.059,97

2. Die Finanzierung

Zur Finanzierung der Anschaffung des Grundstückes sind nominell 7.465.000,00 EUR bei der Hypothekenbank AG in Essen aufgenommen worden.

Alle Werte in EUR	Zinssatz	Fest bis	Nominal	Restvaluta Soll 31.12.2006	Restvaluta Ist 31.12.2006	Voraussichtliche Restvaluta 30.09.2012
Hypothekenbank AG	4,10 %	30.09.2012	7.464.861,00	6.889.319,00	6.889.319,00	5.545.536,93

Diese Darlehen wurden kombiniert mit einem so genannten Cross-Currency-Swap (Zins-Währungs-Swap) auf Basis Euro/Schweizer Franken zu einem Referenzkurs von EUR/CHF 1,4604. Das Finanztermingeschäft wurde zur Reduktion der Zinsverpflichtung von 4,10 % auf 2,96 % bis zum 30. September 2012 fest vereinbart. Durch das Swap-Geschäft konnte für 2006 eine Zinsreduktion von rund 79 TEUR erzielt werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2006 lag der EUR/CHF-Kurs bei 1,6087. Aufgrund der günstigen Kursentwicklung im Jahr 2006 wurden Erträge aus Kursgewinnen von rund 25 TEUR erwirtschaftet.

Im aktuellen Geschäftsjahr 2007 wurden für die laufenden Kapitaldienstzahlungen bis Ende 2008 Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Die Umrechnungskurse sind daher seitdem bis Ende Dezember 2008 gesichert und liegen zwischen 1,5494 CHF und 1,6483 CHF je 1,00 EUR. Insofern werden sowohl im laufenden Geschäftsjahr als auch in 2008 Kursgewinne zu verzeichnen sein.]

Kommentar [fab3]: lt. GuV:
Zinsaufwand Swap: 205.935,75,
Zinsertrag Swap: 285.248,83

Kommentar [fab4]: lt. GuV:
Kursertrag Swap: 14.809,97+
Kursdifferenzen Swap
Kapitaltausch 10.639,72

Swap-Finanzierung Swap-Referenzkurs: EUR / CHF 1,4604	Zinssatz	Nominal	Stand 31.12.2006	Stand 01.10.2012
Swap Finanzierung in CHF	2,96 %	10.901.683,69	10.042.845,39	8.304.434,45
Swap Finanzierung in EUR	4,10 %	7.464.861,00	6.876.777,00	5.686.410,88

3. Das Objekt

Pacht

Das Objekt ist vollständig für 30 Jahre bis zum 30. September 2032 an die CURANUM AG, München, verpachtet. Der Vertrag ist mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren ausgestattet. Der Pächter trägt alle Nebenkosten, Betriebskosten und die Instandhaltungen am Gebäudeinneren. Die Instandhaltungen an Dach und Fach trägt die Fondsgesellschaft.

Der Pächter zahlt seit dem 1. Oktober 2002 vertragsgemäß die Pacht. Die kalkulierte Jahrespacht beträgt anfänglich ab dem 1. Oktober 2002 809.284,29 EUR p.a. Eine Pachterhöhung erfolgt nach der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklausel, sobald sich der Index um zehn Punkte verändert hat. Die Pacht ändert sich dann um 80 % der eingetretenen Indexveränderung. Der ursprünglich im Emissionsprospekt ausgewiesene Lebenshaltungskostenindex wird seit 2005 vom statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt. Für den Pachtvertrag ist nun der neue „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ relevant. Aufgrund der Indexentwicklung in den vergangenen Jahren konnte erst mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2005 eine Pachterhöhung erzielt werden. Die CURANUM AG zahlt seitdem eine um monatlich 4.096,97 EUR höhere Pacht, damit jährlich insgesamt 858.447,96 EUR. Gegenüber der Prognose wird im laufenden Geschäftsjahr eine um 2.200,00 Euro höhere Pacht erzielt.

Objekt

Im September 2007 erfolgte vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist eine Objektbegehung mit Bausachverständigen zur Feststellung von etwaigen Gewährleistungsmängeln. Im Rahmen dessen wurden Mängel festgestellt. Der Generalübernehmer ist fristgerecht aufgefordert worden, diese Mängel bis Ende Dezember 2007 zu beseitigen.

4. Informationen über den Pächter

Die CURANUM AG ist einer der führenden börsennotierten Betreiber von Seniorenresidenzen und Pflegezentren in Deutschland, die Aktie ist im SDAX gelistet.

Den veröffentlichten wirtschaftlichen Zahlen für das Geschäftsjahr 2006 zufolge erreichte die CURANUM-Gruppe einen Umsatz von 215,7 Mio. EUR (Vj. 188,5 Mio. EUR), was einer Steigerung von 14,4% entspricht.

92,3% des Umsatzes erlöste die Gesellschaft mit der Erbringung von Pflegeleistungen und den dazu gehörenden Dienstleistungen, 4,9% wurden mit der Vermietung Betreuter Appartements und ambulanten Pflegeleistungen erwirtschaftet, 2,9% fallen unter die Kategorie Sonstige Umsatzerlöse.

Aufgrund der noch geringen Auslastung von in 2006 übernommenen Einrichtungen stiegen die Mietaufwendungen überproportional von 32,7 Mio. EUR auf 42,4 Mio. EUR. Das EBITDA - Ergebnis (vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) verbesserte sich dennoch von 25,2 Mio. EUR auf 29,5 Mio. EUR. Die EBITDA-Marge betrug im Geschäftsjahr 2006 13,7% (Vj. 13,4%).

Die EBIT-Marge betrug somit 10,6% vom Umsatz, der Cash-flow verringerte sich um 11, 7% auf 15,4 Mio. EUR.

Das Ergebnis je Aktie stieg im Geschäftsjahr 2006 von 0,22 EUR auf 0,31 EUR.

Quelle: Homepage der CURANUM, www.curanum.de

5. Prognoserechnung der Fondsgesellschaft

Die im Prospekt abgebildete Prognoserechnung beginnt ab dem Geschäftsjahr 2003. Mit Übergabe des Objektes an die Curanum AG begann die Bewirtschaftungsphase tatsächlich jedoch bereits zum 1. Oktober 2002.

		2006			kumuliert 2003-2006			Forecast 2007		
		Soll	IST	Abweichung	Soll	IST	Abweichung	Soll	IST	Abweichung
Liquiditätsanfang		242.079,00	286.584,27					275.710,00	331.726,75	
Nettomiete	1	856.202,00	858.447,96	2.245,96	3.303.603,00	3.290.397,89	-13.205,11	856.202,00	858.447,96	2.245,96
Guthabenzinsen	2	9.078,00	4.782,33	-4.295,67	26.936,00	5.862,34	-21.073,66	10.339,00	8.293,17	-2.045,83
sonstige Einnahmen	3	0,00	25.449,69	25.449,69	0,00	65.502,05	65.502,05	0,00	0,00	0,00
Gesamteinnahmen		865.280,00	888.679,98	23.399,98	3.330.539,00	3.361.762,28	31.223,28	866.541,00	866.741,13	200,13
Ausgaben Teil 1										
Instandhaltung	4	25.686,00	174,00	-25.512,00	99.109,00	174,00	-98.935,00	25.686,00	50.000,00	24.314,00
Anlegerbetreuung	5	18.386,00	18.385,96	-0,04	53.824,00	53.823,48	-0,52	18.846,00	18.846,00	0,00
sonstige Fondskosten	6	14.709,00	46.162,00	31.453,00	43.059,00	123.584,28	80.525,28	15.076,00	20.000,00	4.924,00
Geschäftsführerhonorar	7	25.686,00	25.753,44	67,44	99.109,00	74.433,88	-24.675,12	25.686,00	25.686,00	0,00
sonstiges	8	0,00	63,58	63,58	0,00	307.150,26	307.150,26	0,00	0,00	0,00
Ausgaben ohne Finanzierungskosten		84.467,00	90.538,98	6.071,98	295.101,00	559.165,90	264.064,90	85.294,00	114.532,00	29.238,00
Einnahmenüberschuss aus dem Objekt		780.813,00	798.141,00	17.328,00	3.035.438,00	2.802.596,38	-232.841,62	781.247,00	752.209,13	-29.037,87
Ausgaben Teil 2										
Darlehenszinsen	9	206.546,00	206.438,72	-107,28	850.496,00	857.116,32	6.620,32	202.290,00	202.000,00	-290,00
Tilgung	9	141.636,00	147.209,80	5.573,80	542.232,00	575.680,68	33.448,68	145.892,00	160.389,15	14.497,15
Annuität		348.182,00	353.648,52	5.466,52	1.392.728,00	1.422.083,25	29.355,25	348.182,00	362.389,15	14.207,15
Restdarlehen		6.890.962,00	6.889.319,32	-1.642,68	6.890.962,00	6.889.319,32	-1.642,68	6.745.070,00	6.728.930,17	-16.139,83
Einnahmenüberschuss der Gesellschaft		432.631,00	444.492,48	11.861,48	1.642.710,00	1.380.513,13	-262.196,87	433.065,00	389.819,98	-43.245,02
Ausschüttungen in %	10	7,00%	7,00%	0,00%	28,00%	28,00%	0,00%	7,00%	7,00%	0,00%
Ausschüttungen in €	10	399.000,00	399.350,00	350,00	1.596.000,00	859.425,00	-736.575,00	399.000,00	399.350,00	350,00
Liquiditätsreserve		275.710,00	331.726,75					309.775,00	322.196,73	12.421,73

Gegenüber dem Jahresabschluss stellt die Prognoserechnung die Zahlungsströme dar, die der jeweiligen Periode zuzurechnen sind. Abweichungen zum Jahresabschluss ergeben sich daher aus der unterschiedlichen Zuordnung der Zahlungsströme und Geschäftsvorfälle.

Erläuterungen

1) Nettomiete

Das Pachtverhältnis mit der CURANUM AG begann wie geplant am 1. Oktober 2002. Aufgrund der Indexentwicklung konnte erst zum Dezember 2005 eine Pachterhöhung erzielt werden. Die CURANUM AG zahlt seitdem eine monatliche Pacht in Höhe von 71.537,33 EUR.

2) Guthabenzinsen

Der Prospekt unterstellt Zinserträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve, die sich aus einem Zinssatz in Höhe von 3,75 % p.a. ergeben. Da der tatsächliche Anlagenzins unter dieser Annahme lag, wurden kumuliert geringere Zinseinnahmen erzielt. Für 2007 ist ein konservativer Anlagenzins von 2,5% unterstellt.

3) sonstige Einnahmen

Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich um Erlöse aus Kursdifferenzen der SWAP-Geschäfte. Diese sind insgesamt von den Währungsschwankungen des CHF abhängig und können daher nicht im Vorhinein bestimmt werden.

4) Instandhaltung

Da es sich um ein Neubauobjekt handelt, sind in den Jahren 2003 bis 2006 keine wesentlichen Instandhaltungskosten angefallen. Im Prospekt wurden, konservativ betrachtet, entsprechend höhere Beträge eingestellt, die bisher nicht in dieser Höhe angefallen sind. Für 2007 sind für die Beseitigung von Mängeln, die im Rahmen der Objektbegehung erkannt worden sind und nicht der Gewährleistungsverpflichtung des Generalunternehmers unterliegen, rund 50.000,00 EUR eingeplant.

5) Anlegerbetreuung

Die Aufgaben der Anlegerbetreuung nimmt die Treuhandkommanditistin *IDEENKAPITAL* Treuhand GmbH, Düsseldorf wahr. Die Treuhänderin erhält für Ihre Tätigkeit prospektgemäß ab dem Jahre 2004 eine Vergütung von EUR 17.500,00 zzgl. Umsatzsteuer. Es ist vertraglich vereinbart, dass diese Vergütung jährlich fest um 2,5 % steigt. Für das Jahr 2006 beträgt daher die Vergütung EUR 18.385,96.

6) sonstige Fondskosten

Die sonstigen Fondskosten beinhalten die Aufwendungen für Rechnungswesen, Steuerberatung, Jahresabschlusserstellung, Haftungs- und Aufwendungsersatz für die Komplementärin sowie die Kosten des Objektmanagements. Diese Ausgabenpositionen sind naturgemäß nicht vertraglich fixierbar und können daher von den Prognosewerten abweichen.

2002 und 2003 fielen Rechts- und Beratungskosten sowie Werbekosten von rund EUR 40.000,00 an, was auch auf die frühere Aufnahme der Geschäftstätigkeit zurück zu führen ist. In 2004 fielen die tatsächlichen Kosten in Höhe der Prognose an, 2005 wurden die geplanten Kosten mit rund EUR 10.000,00 geringfügig überschritten. Durch die Prüfung des Jahresabschlusses 2005 fielen 2006 zusätzliche Prüfungskosten an. Für 2007 ist gegenüber der Prognoserechnung konservativ ein um rund EUR 5.000,00 höherer Betrag eingeplant.

7) Geschäftsführungshonorar

Geschäftsführende Kommanditisten sind die IK FE Management GmbH, Düsseldorf und die IMMAC Health property GmbH, Rendsburg. Für ihre Tätigkeit erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten eine jährliche Vergütung in Höhe von insgesamt 3,0 % der Jahrespacht. Für 2003 ist keine Geschäftsführungsgebühr bezahlt worden. Aus diesem Grund sind in der kumulierten Darstellung absolut geringere Gebühren ausgewiesen. Im Rahmen der Pachterhöhung in 2006, erhöhte sich auch die Vergütung ab 2006.

8) sonstige Ausgaben

Bei den sonstigen Ausgaben handelt es sich um kurzfristige Zinsaufwendungen für die Zwischenfinanzierung, welche bedingt durch die spätere Vollplatzierung in 2004, ungeplant aufgenommen werden musste. Für die beitretenden Gesellschafter bestanden hingegen lediglich zeitanteilige Ausschüttungsansprüche (siehe 10)). Daher sind die ungeplant angefallenen Zinsen durch die absolut geringeren Ausschüttungsbeträge ausgeglichen worden. Für 2006 sind die Kosten der Grundbesitzabgaben ausgewiesen, die im Rahmen der Nebenkostenabrechnung durch die Pächterin erstattet werden.

9) Zinsen / Tilgung Objektfinanzierung

Die Fondsgesellschaft hat zur Objektfinanzierung einen Darlehensvertrag mit der Hypothekenbank AG in Essen abgeschlossen. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer Anfangstilgung von 1,7 % p. a. zurückgeführt. Die Gesellschaft hat hinsichtlich dieses Darlehens einen Zins-Währungs-Swap abgeschlossen, um das niedrigere Zinsniveau des Schweizer Kapitalmarktes nutzen zu können. Die Zins- und Tilgungsleistungen für die Objektfinanzierung wurden in der Prognoserechnung mit dem

auf 2,96 % verminderten Zinssatz, resultierend aus dem Zins-Währungs-Swap bei einem gleich bleibenden Referenzkurs ermittelt. Bedingt durch die Wechselkursänderungen gegenüber dem Referenzkurs, dem später einsetzenden Zins- und Tilgungsbeginn kommt es zu geringen Abweichungen bei den Zinsen und Tilgungen.

10) Ausschüttung

Die Ausschüttungen erfolgen gemäß gezeichnetem Kapital und zeitanteilig für das entsprechende Beitrittsjahr. Aufgrund der zum Prospekt abweichenden Platzierung war für 2003 keine Ausschüttung und für 2004 eine geringere zeitanteilige Ausschüttung zu leisten. Bereits im August 2007 ist eine Vorabausschüttung für das Berichtsjahr 2006 an die Gesellschafter in der prospektierten Höhe von 7 % der Kommanditeinlage durchgeführt worden.

In der Prospektdarstellung ist die Ausschüttung auf das Anlegerkapital berechnet. Die Gründungskommanditisten, außer die IMMAC health property GmbH, sind ebenfalls ausschüttungsberechtigt. Insoweit kommt es zu geringen Abweichungen.

6. Der Ausblick

Aufgrund der aktuell mit unserem Pächter geführten Gespräche und der guten Geschäftszahlen der CURANUM AG, gehen wir von einem weiterhin stabilen, der Prognoserechnung entsprechendem Fondsverlauf aus. Für April 2008 ist eine prognosegemäße Vorabausschüttung von 7% geplant.

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG
Bericht des Steuerberaters für 2006

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2006 bis 31.12.2006

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 wurde durch uns (Sozietät PNHR Pelka Niemann Hollerbaum Rohde) erstellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde wie bereits in den Vorjahren durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KHS AG, Köln durchgeführt. Die KHS AG hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk nach Abschluss der Prüfung des Jahresabschlusses für 2006 erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 266.123,67 (im Vorjahr: € ./ 1.669.741,40) aus. Der Jahresüberschuss wird gleichmäßig auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, verteilt.

Da die Gesellschaft eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, wird das steuerliche Ergebnis durch Erstellung einer Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt. Das Ergebnis der Einnahmen-Überschussrechnung für das Jahr 2006 beträgt € 309.434,32 (im Vorjahr € 224.130,47). Der Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben wird gleichmäßig auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, verteilt.

2. Steuererklärung für das Jahr 2006

Auf Basis des geprüften Jahresabschlusses 2006 werden wir die Steuererklärungen der Gesellschaft bis Ende September fertig stellen. Die uns durch den Treuhänder mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben werden wir bei Erstellung der Steuererklärung wie gewohnt berücksichtigen. Den Anlegern wird in diesem Rahmen eine individuelle Ergebnismittteilung zugesandt.

3. Betriebsprüfung

Bei der Gesellschaft hat eine Betriebsprüfung für die Jahre 2001-2003 statt gefunden, bei der keine Einigung erzielt werden konnte. Die Betriebsprüfung ordnet Werbungskosten anderen Veranlagungszeiträumen zu mit der Folge, dass den Gesellschaftern in beträchtlichem Umfang initiale Verlustzuweisungen verloren gehen. Gegen die aufgrund der Betriebsprüfung ergangenen Bescheide wurde Einspruch eingelegt. Die beantragte Aussetzung der Vollziehung wurde gewährt. Derzeit ist noch nicht absehbar, wann und mit welchem Erfolg das Rechtsbehelfsverfahren abgeschlossen werden kann, da das Finanzamt inhaltlich noch nicht zu unserem Einspruch Stellung bezogen hat. Die strittigen negativen Folgen betreffen die Gesellschafterebene, nicht die Fondsgesellschaft, sodass im Jahresabschluss 2006 keine Steuerzahlungsrisiken auszuweisen sind.

Köln, den 24.07.2007



Wolf-Georg Rohde
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

PNHR Pelka Niemann Hollerbaum Rohde
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte

Bilanz zum 31. Dezember 2006

AKTIVA		PASSIVA	
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2005
€	€	€	€
A. Ausstehende Einlagen	356.612,02	356.612,92	
B. Anlagevermögen			
Sachenanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	7.917.152,85	8.068.147,95	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	558.575,00	587.211,00	
	8.485.028,85	8.736.858,95	
C. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (i. Vj. € 0,00)	0,00	4.098,97	
2. Forderungen gegen Geschäftspartner			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (i. Vj. € 0,00)	408,33	253,35	
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
D. Rechnungsabgrenzung			
- davon Diagonal: € 420.229,55 (i. Vj. € 503.876,16)	420.229,55	503.876,16	
E. Nicht durch Vermögensgegenstände gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten			
	720.720,25	711.158,74	
	10.428.271,06	10.700.108,63	
I. Kapitalanteil der Kommanditisten			
1. Freizeichen			
a) Haftbeilage			
b) Pflichtbeilage			
2. Einnahmefaktoren			
II. Kapitalanteil der Kommanditisten			
1. Forderungen			
a) Haftbeilage			
b) Pflichtbeilage			
2. Verlustbeiträge			
- davon Jahresüberschuss 2005: € 200.123,67			
3. Einnahmefaktoren			
Ungliederung in den Posten "Nicht durch Vermögensgegenstände gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten"			
	720.720,25	711.158,74	
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen			
	24.982,60	19.000,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 171.150,40 (i. Vj. € 147.210,08)			
- davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren: € 991.093,54 (i. Vj. € 889.057,16)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: € 3.727.076,38 (i. Vj. € 5.990.251,88)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.070,13 (i. Vj. € 9.887,27)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 16.820,00 (i. Vj. € 16.913,86)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 38.080,16 (i. Vj. € 38.080,16)			
	3.070,13	9.887,27	
	16.820,00	16.913,86	
	38.080,16	38.080,16	
	6.845.235,61	7.096.110,41	
	10.428.271,06	10.700.108,63	

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	2006		2005	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		858.447,96		813.381,29
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>25.449,69</u>		<u>92.276,82</u>
3. Rohergebnis		883.897,65		905.658,11
4. Abschreibungen auf Sachanlagen		250.930,00		250.931,14
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		90.497,60		2.032.740,16
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.782,33		1.029,92	
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>281.090,83</u>	<u>276.308,50</u>	<u>291.723,62</u>	<u>290.693,70</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		266.161,55	J.	1.668.706,89
9. Sonstige Steuern		<u>37,88</u>		<u>1.034,51</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>266.123,67</u>	J.	<u>1.669.741,40</u>

E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 der **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg**, unter dem Datum vom 20. Juli 2007 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Unter der Bedingung, dass der Vorjahresabschluss von den Gesellschaftern in der vorliegenden Form unverändert festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG**:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der ange-

wandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung führte zu keinen Einwänden.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

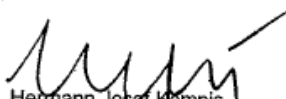
Eine Weitergabe des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Wiedergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Köln, den 20. Juli 2007



KHS AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT


Robert Heinemann
Wirtschaftsprüfer


Hermann Josef Kempis
Vereidigter Buchprüfer

Impressum

Umfassende Informationen zur *IDEENKAPITAL*-Gruppe und ihren Produkten finden Sie unter www.ideenkapital.de. Hier können Sie die Leistungsbilanz und die Geschäftsberichte sowie den *IDEENKAPITAL*-Newsletter und das *IDEENKAPITAL*-Magazin „Investiv“ kostenfrei bestellen.

Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben oder weitere Unterlagen benötigen, steht Ihnen die Unternehmenskommunikation der *IDEENKAPITAL* AG gerne zur Verfügung.

Kontakt:

IDEENKAPITAL AG
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 8628 - 40
Telefax: 0211 / 8628 – 455
info@ideenkapital.de

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen das Team der *IDEENKAPITAL* Treuhand GmbH gerne zur Verfügung.

Kontakt:

IDEENKAPITAL Treuhand GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 13 608 830
Telefax: 0211 / 13 608 825
info@ideenkapital.de

Herausgeber:

IK FE Management GmbH