

IDEENKAPITAL
Validia IMMAC



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC
Renditefonds GmbH & Co. KG
Geschäftsbericht 2011

In Kürze.

Makroökonomisches Umfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland erreichte im Verlauf des vergangenen Jahres wieder das Niveau vor der Wirtschafts- und Finanzkrise. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2011 preisbereinigt um 3,0 Prozent. Die deutsche Arbeitslosenquote ist mit durchschnittlich 7,1 % eine der niedrigsten in Europa. Allerdings hat im Laufe des vergangenen Jahres die Verschuldung in einer Reihe von Industriestaaten zu einer deutlichen Verunsicherung an den Kapitalmärkten geführt. Dadurch trübten sich sowohl die Konjunkturerwartungen der deutschen Wirtschaft als auch der anderen europäischen Länder in der zweiten Jahreshälfte 2011 merklich ein. Insgesamt erwies sich das Wirtschaftswachstum 2011 trotz der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten aber als robust.

Ausblick

Große Teile der Eurozone sind mit der Bereinigung struktureller Fehlentwicklungen befasst und werden im Zuge der Rückführung fiskalischer Defizite weiterhin eine schrumpfende Binnennachfrage verzeichnen. Der niedrige Außenwert der Gemeinschaftswährung hat deutschen Anbietern jedoch bisher Exporterfolge auf außereuropäischen Märkten ermöglicht. Die von der Staatsschuldenkrise ausgehende Unsicherheit wird die Wirtschaft im Euroraum weiter lähmen. Im zweiten Halbjahr 2012 dürfte die Wirtschaftsleistung weiter schrumpfen.

Viele Peripherieländer werden ihre Defizitziele 2012 teilweise deutlich verfehlen, was das Vertrauen in die Finanzpolitik weiter schwächt. Die daraus resultierende tiefe Verunsicherung wird dazu beitragen, dass die Konsumenten und Unternehmen in ihren Planungen vorsichtiger werden.

Kurzfristig dürfte die große Unsicherheit allerdings auch bei Investitionsentscheidungen aufschiebende Wirkung entfalten, so dass sich 2012 gesamtwirtschaftlich zunächst keine weitere Erholung mehr einstellen sollte. Trotz bescheidener Zuwächse in der zweiten Jahreshälfte ist für 2012 in Deutschland noch mit einem leichten Wertschöpfungszuwachs von rund 0,5 % bis 0,7 % zu rechnen.

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden in der ersten Jahreshälfte 2012 rund 9,4 Mrd. EUR investiert. Durch die allgemeine Verunsicherung infolge der Staatsschuldenkrise in der Eurozone erhöhen sich die Finanzierungsanforderungen weiter. Im Allgemeinen reduzieren Banken derzeit ihre Kreditvergabe und beschränken diese zusätzlich auf bestimmte Assetklassen. So werden aktuell Finanzierungen für erstklassige und langfristig vermietete Objekte vergeben. Aufgrund des großen Renditeabstands zwischen erstklassigen Immobilieninvestments in den Top-Standorten und den langfristigen Schudtiteln des Bundes werden institutionelle Investoren dazu tendieren, ihre Immobilienquote im Portfolio weiter zu erhöhen.

Ausschüttung

Für die Jahre 2011 bis 2014 sind keine Ausschüttungen vorgesehen.

INHALTSVERZEICHNIS

- 2 In Kürze
- 4 Bericht der Geschäftsführung
- 7 Bericht des Steuerberaters
- 9 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
- 11 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 12 Auf einen Blick
- 13 Impressum

In Kürze.

IHRE BETEILIGUNG AUF EINEN BLICK

Emission	2004	
Kapitaleinlagen	6.063.500 EUR	
Laufzeit der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet worden. Für den einzelnen Gesellschafter ist sein Beteiligungsverhältnis ab dem 31. Dezember 2020 (erstmalige Kündigungsmöglichkeit) kündbar.	
Ausschüttung	Prospekt	Ist
2011	7,0 %	0,0 %
Kumuliert Gesamt	63,0 %	34,0 %
Erbschaftssteuerlicher Wert zum 31.12.2011 ¹	16.235,17 EUR ²	
Schenkungssteuerlicher Wert zum 31.12.2011 ¹	16.235,17 EUR ²	
Investitionsobjekt	Pflegeheim St. Viti Uelzen, Am Schützenplatz 2, 29525 Uelzen	
Mieterin	Curanum AG, München	
Gesellschaftszweck	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, die Verpachtung und Vermietung sowie Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen der Vermögensverwaltung.	

1. Für 100.000 EUR Beteiligungsbetrag.
Die Bewertung erfolgt in der ab dem 1. Januar 2009 gültigen Gesetzesfassung zum gemeinen Wert, der auch gleichzeitig der Verkehrswert ist. Dieser Wert entspricht normalerweise dem aus Anteilsverkäufen abgeleiteten Wert. Für die Fondsanteile finden nach unseren Beobachtungen am Zweitmarkt jedoch nur vereinzelte Anteilsübertragungen statt. Augenscheinlich bilden häufig nicht die marktwirtschaftlichen Faktoren von Angebot und Nachfrage, sondern besondere persönliche Ereignisse die Grundlage für Verkaufsentscheidungen. Eine derart subjektiv geprägte Kaufpreisbildung kann kein geeigneter Maßstab für das Herleiten eines gemeinen Wertes sein. Die Anteilsbewertung erfolgt deshalb gemäß § 109 Abs. 2 Satz 2 Bewertungsgesetz (BewG) i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 2 BewG im Rahmen einer Unternehmensbewertung. Diese führt aber infolge der in der Vergangenheit aufgelaufenen Verluste in der Fondsgesellschaft zu einem Wert, der unter dem aus Verkäufen abgeleiteten Wert liegt.
2. Der dargestellte Wert bezieht sich auf die Regelung ab dem 1. Januar 2009.

Bericht der Geschäftsführung.

Gesellschaft

Die K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) wurde im Geschäftsjahr 2011 durch die geschäftsführende Kommanditistin IK FE Fonds Management GmbH durch deren Geschäftsführer Herrn Bernhard Wilhelm und Herrn Thomas Bister-Füsser vertreten.

Insgesamt sind 34 % der Kommanditeinlagen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011 in Form von Ausschüttungen an die Gesellschafter zurückgeflossen. Bei Prospektierung waren für den Zeitraum bis zum Ende des Geschäftsjahres Ausschüttungen in Höhe von kumuliert rd. 63 % vorgesehen.

Geschäftsverlauf

Mit der Curanum AG hat die Fondsgesellschaft weiterhin einen Pächter, der die Pachtzahlungen in vertraglich vereinbarter Höhe fristgerecht entrichtet.

Markt

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pflegebranche ist überwiegend von der demografischen Entwicklung und dem Fortschritt der Medizin abhängig. Erst an zweiter Stelle hat die allgemeine konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft Einfluss auf die Pflegebranche. Der Markt für Pflegeimmobilien ist in Deutschland im Gegensatz zu allen anderen Immobilienanlageklassen weniger von konjunkturellen Schwankungen abhängig.

Der leicht positive Wachstumstrend in dem Marktsegment Pflege ist eine Folge der Zunahme älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung, was zu einer leichten Zunahme der Nachfrage nach Pflegeplätzen und Pflegefachkräften führte. Nach Berechnungen von CB Richard Ellis ist davon auszugehen, dass in Deutschland bis in das Jahr 2030 schätzungsweise mehr als 1,2 Mio. Menschen in Pflegeheimen leben werden. Hiervon entfallen 58% der Pflegebedürftigen auf die Flächenstaaten Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen. Die Angebotsseite stationärer Einrichtungen ist derzeit durch eine steigende Anzahl neuer Pflegeheime gekennzeichnet. Dies verstärkt den Wettbewerbsdruck vor allem für kleine Betreiber.

Die zehn größten privaten Pflegeheimbetreiber haben zusammen einen Marktanteil von gerade einmal rund 10 %. Die Folge ist ein nach wie vor anhaltender Konsolidierungstrend in der Branche.

Ursache für die nur leicht gestiegene Nachfrage ist der insbesondere vom Gesetzgeber forcierte Vorrang der ambulanten vor der stationären Pflege und die damit einhergehenden Kassenleistungen für die Angehörigenpflege sowie die Besserstellung der Abrechnungsleistungen ambulanter Dienste. Die Preise für Pflegeleistungen werden weiterhin sehr stark durch das Oligopol der Pflegekassen bestimmt. Betreiber haben regelmäßig größte Schwierigkeiten, Kostensteigerungen, etwa für Personal oder Energie, in Vergütungsverhandlungen mit den Pflegekassen durchzusetzen.

Pächter

Mit einem flächendeckenden Netz von insgesamt 77 Einrichtungen und Pflegezentren mit 8.100 Pflegeplätzen sowie 2.050 betreuten Wohnungen ist die Curanum AG einer der führenden deutschen Betreiber von Seniorenheimen und Pflegezentren. Im Geschäftsjahr stiegen die Konzern-Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 9,0 Mio. EUR auf 266,0 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist auf die höhere Auslastung und auf die Inbetriebnahme der neuen Einrichtungen in Hennef-Mitte im Juni 2011 zurückzuführen. Auch die Übernahme von sechs GWA-Einrichtungen in Bremen, Timmendorf, Salzgitter, Goslar und Lingen trugen mit 3,6 Mio. EUR zum Umsatzanstieg bei. Der Curanum-Konzern weist für das Geschäftsjahr 2011 aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Immobilien in Höhe von 22,2 Mio. EUR ein negatives Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von -8,1 Mio. EUR (Vorjahr -7,1 Mio. EUR) aus. Nach Abzug des Finanzergebnisses beträgt das Ergebnis vor Steuern (EBT) -19,2 Mio. EUR (Vorjahr -17,0 Mio. EUR).

(Quelle: Curanum, Geschäftsbericht 2011)

Pachtvertrag

Das Objekt ist vollständig für 30 Jahre bis zum 30. September 2032 an die Curanum 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.

Eine Pachterhöhung erfolgte letztmals nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland im März 2010. Die Curanum AG hat seitdem eine Pacht von monatlich 75.693,65 EUR bzw. 908.323,80 EUR p.a. zu zahlen.

Objekt

Etwas nördlich des Stadtkerns von Uelzen liegt das Pflegezentrum auf einem 5.112 m² großen Grundstück. Die viergeschossige Bebauung umfasst eine Nettogeschossfläche von 5.090 m². Die 132 Pflegeplätze sind in drei Wohnbereiche mit je 22 Einzel- und elf Doppelzimmern; sowie Aufenthalts-, Funktionszimmern und Pflegebädern gegliedert. Das moderne Haus wurde im November 2002 direkt am St. Viti Park eröffnet.

Mängelbeseitigung

Mit Schreiben vom 18. April 2011 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass im Januar 2011 die Begutachtung der von der DEKRA festgestellten Mängel erfolgte. Im anschließenden Verlauf einer Pflichtprüfung wurden weitere Mängel festgestellt. Die Geschäftsführung beantragte daher das Beweissicherungsverfahren auf diese neuen Mängel auszuweiten. Im Laufe des Geschäftsjahres 2012 erfolgten Begehungen zur Begutachtung der Mängel durch den Gutachter vor Ort in Uelzen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes lag das Gutachten des Sachverständigen noch nicht abschließend vor. Insofern können noch keine abschließenden Aussagen über die möglichen Kosten zur Mängelbeseitigung und die Kostentragungspflicht getroffen werden.

Jahresabschluss zum 31.12.2011

Das Geschäftsjahr 2011 weist einen Jahresfehlbetrag von -737.166,17 EUR (Vorjahr: Jahresüberschuss von 35.754,99 EUR) aus. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus um 798.811 EUR auf 1.174.336 EUR gestiegenen sonstigen Aufwendungen in Folge der Glattstellung des SWAP-Geschäfts.

Wir verweisen im Übrigen auf den geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 von der KHS

AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln (1. Januar bis 31. Dezember 2011), der diesem Bericht beigelegt ist.

Zum 31. Dezember 2011 weist die Gesellschaft ein steuerliches Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter in Höhe von 352.043 EUR aus. Dieses Ergebnis ist vorläufig. Das endgültige Ergebnis wird nach der abschließenden Prüfung durch die Finanzverwaltung festgestellt.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat bei Anschaffung des Grundstücks seinerzeit einen Darlehensvertrag mit der Hypothekbank AG in Essen zu einem Zins von 4,10 Prozent abgeschlossen. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer Anfangstilgung von 1,7 Prozent p. a. zurückgeführt. Ab November 2007 erhöhte sich die Tilgung plangemäß auf 2,65 Prozent. Bedingt durch einen früher einsetzenden Tilgungsverlauf, liegen die Restvaluten unterhalb der Prognosewerte und damit günstiger als geplant. Zum 31. Dezember 2011 beträgt die Darlehensschuld 5.777.400 EUR.

Die Anschlussfinanzierung ab dem 1. Oktober 2012 wurde bei der ERGO Lebensversicherung AG, Hamburg, bis zum 30. September 2022 abgeschlossen. Der Darlehensbetrag beträgt 5.530.024 EUR bei einem Zinssatz von 4,19 % p.a. fest. Die Geschäftsführung konnte somit das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen, um eine unter der im Prospekt dargestellten und angenommenen Anschlussfinanzierung von 6,00 % p.a. abzuschließen.

Cross-Currency-SWAP

Das ursprüngliche Darlehen wurde mit einem so genannten Cross-Currency-SWAP (Zins-Währungsswap) auf Basis EUR/Schweizer Franken zu einem EUR/CHF-Referenzkurs von 1,4604 kombiniert. Dieses Geschäft wurde zur Reduktion der Zinsverpflichtung von 4,10 Prozent auf 2,96 Prozent bis zum 01. Oktober 2012 fest vereinbart. Damit wurde aus dem EUR-Darlehen faktisch ein CHF-Darlehen, so dass Zins- und Tilgungsleistungen durch den Swap in CHF zu leisten sind. Dies betrifft auch die Restvaluta bei Ende der Zinsbindungsfrist/SWAP-Laufzeit.

Am Fälligkeitstag 1. Oktober 2012 erhält die Fondsgesellschaft von der Bank 5.686.411 EUR und muss im Gegenzug 8.304.434 CHF zahlen. Die Schweizer Fran-

ken müssen dazu von der Fondsgesellschaft angeschafft werden. Die Fondsgeschäftsführung hat die Entwicklung des Schweizer Franken stets sehr genau beobachtet. Mit Blick auf die Intensivierung der Schuldenkrise in der Eurozone in der Mitte des Jahres 2011 und der damit verbundenen Unsicherheit auf den Finanzmärkten hat der Euro gegenüber dem Schweizer zwischenzeitlich bis zur Parität abgewertet. Da eine schnelle und nachhaltige Lösung der Schuldenkrise durch die europäischen Regierungen nicht absehbar war, hat die Fondsgeschäftsführung am 24. Oktober 2011 die offene Position geschlossen und Schweizer Franken auf Termin 1. Oktober 2012 zum Kurs von 1,22 gekauft. Somit muss die Fondsgesellschaft am Fälligkeitstermin zusätzliche 1.096.370 EUR aufwenden, um die benötigten Schweizer Franken kaufen zu können. Der EUR/CHF-Kurs hat sich im Laufe des Jahres 2012 bei dem von der Schweizer Nationalbank avisierten Zielwechsellkurs von rund 1,20 EUR/CHF eingependelt. Hätte die Fondsgesellschaft das SWAP-Geschäft nicht geschlossen und läge der Kurs am Stichtag weiterhin bei 1,20 EUR/CHF hätte dies einen Mehraufwand von rund 113.096 EUR zur Folge gehabt.

Eine Kurssicherung war auch erst möglich geworden, nachdem die Fondsgesellschaft ein Überbrückungsdarlehen für die entstehende Liquiditätslücke in ausreichender Höhe erhalten hat, da die Bank eine 100-prozentige Hinterlegung des Differenzbetrages verlangte.

Darlehen zur Liquiditätsüberbrückung

Mit Schreiben vom 15. November 2011 hatten die Gesellschafter der Aufnahme eines Darlehens zur Liquiditätsüberbrückung bis zur Höhe von 370.000 EUR zugestimmt. Eine Finanzierung bei Kreditinstituten war hier nicht zu erhalten. Stattdessen hat die IDEENKAPITAL GmbH der Fondsgesellschaft die nötige Liquidität in Form eines zweckgebundenen Darlehens zu marktüblichen Konditionen in genannter Höhe bereitgestellt.

- Darlehensbetrag: 370.000 EUR
- Laufzeit bis: 31. Dezember 2013
- Zinssatz: 4,55 % p.a. fest über die gesamte Laufzeit
- Tilgung: beliebig in Teilbeträgen während der Laufzeit, spätestens am 31. Dezember 2013

Das Darlehen wurde ohne Stellung von Sicherheiten gewährt, jedoch ist vor einer etwaigen Ausschüttung

von Liquiditätsüberschüssen an Gesellschafter zunächst diese Überbrückungsfinanzierung vollständig zurückzuführen. Bei ansonsten plangemäßigem Verlauf wären erste Ausschüttungen wieder für das Jahr 2014 in 2015 zu erwarten. Die Treuhandkommanditistin hat nach Prüfung der Rahmendaten des Angebotes ihre gemäß § 8 Abs. 1 d) des Gesellschaftsvertrages zum Abschluss von Darlehensverträgen einzuholende Zustimmung erteilt.

Ausblick für 2012

Aufgrund der SWAP-Schlusszahlung am 1. Oktober 2012 und dem damit verbundenen höheren Liquiditätsbedarf sowie zusätzlichen Zins- und Tilgungszahlungen auf das Überbrückungsdarlehen sind Ausschüttungen bis 2014 nicht darstellbar.

Bericht des Steuerberaters



DR. SCHLÖMER HEINEMANN KEMPIS
WIRTSCHAFTSPRÜFER · VEREIDIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co.

KG Bericht des Steuerberaters für 2011

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2011 bis 31.12.2011

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde durch die Partnerschaftsgesellschaft LADM Liesegang Aymans Decker Mittelstaedt & Partner erstellt. Die Jahresabschlussprüfung erfolgte wie bereits in den Vorjahren durch die KHS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln. Die KHS AG hat den Bestätigungsvermerk nach Abschluss der Prüfung des Jahresabschlusses für 2011 erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 737.166,17 (im Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von € 35.754,99) aus. Der Jahresfehlbetrag wird auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweils eingezahlten Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, auf deren Verlustvortragskonten verteilt.

2. Steuererklärung für das Jahr 2011

Auf Basis des geprüften Jahresabschlusses 2011 werden wir die Steuererklärungen der Gesellschaft bis Ende Oktober 2012 fertig stellen. Die uns durch den Treuhänder mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben werden wir bei Erstellung der Steuererklärungen berücksichtigen. Den Anlegern wird ebenfalls bis Ende Oktober 2012 eine individuelle Ergebnismitteilung zugesandt.

Da die Gesellschaft eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, wird das steuerliche Ergebnis durch Erstellung einer Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt.

Für das Jahr 2011 beträgt das steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter € 352.042,99 (im Vorjahr € 223.127,31).

Die Differenz zwischen dem steuerlichen und dem handelsrechtlichen Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2011 gebuchten Aufwendungen für den Cross-Currency-SWAP (€ 979.379,04). Diese Aufwendungen stellen steuerlich keine abzugsfähigen Werbungskosten dar.

In den vergangenen Jahren ist die Finanzverwaltung den Steuererklärungen gefolgt und hat keine abweichenden Steuerfestsetzungen vorgenommen.



3. Betriebsprüfung

Bei der Gesellschaft hat eine Betriebsprüfung für die Jahre 2004-2009 stattgefunden, die im Jahre 2011 abgeschlossen wurde. Die Veränderungen aufgrund der Betriebsprüfung beschränken sich auf geringfügige Folgewirkungen aufgrund der vorhergehenden Betriebsprüfung.

Köln, des 26. Juni 2012



DR. SCHLÖMER HEINEMANN KEMPIS

WIRTSCHAFTSPRÜFER • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • STEUERBERATER


Robert Heinemann
Wirtschaftsprüfer


Heiko Meyer
Steuerberater

Bilanz zum 31.12.2011

9 K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	932.603,54	875.731,36
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	41.319,98
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 4.749,81)		
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	250.930,00	250.932,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.174.335,60	375.524,64
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 76.566,58 (Euro 25.269,57)		
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.716,65	705,91
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>251.220,76</u>	<u>255.545,62</u>
- davon an verbundene Unternehmen Euro 3.647,58 (Euro 0,00)		
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>737.166,17-</u>	<u>35.754,99</u>
8. Jahresfehlbetrag	737.166,17	35.754,99-
9. Belastung auf Kapitalkonten	737.166,17	0,00
10. Gutschrift auf Kapitalkonten	0,00	35.754,99
11. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.



AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

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, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten 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 Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Eine Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Köln, den 15. Mai 2012

KHS AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Dr. Robert Schlömer
Wirtschaftsprüfer

Robert Heinemann
Wirtschaftsprüfer

Auf einen Blick.

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

GESELLSCHAFT	K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
HANDELSREGISTER	Amtsgericht Düsseldorf, HRA 20774
STEUERNUMMER	Düsseldorf-Mitte, 133/5722/1099
KAPITALEINLAGEN	6.063.500 EUR
ANZAHL DER KOMMANDITISTEN	31
LAUFZEIT DER GESELLSCHAFT	Unbestimmte Zeit, erstmalige Kündigungsmöglichkeit für den einzelnen Gesellschafter zum 31. Dezember 2020
PERSÖNLICH HAFTENDE/ GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN	K&P Pflegezentrum Uelzen GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER bis 24.04.2012	Thomas Bister-Füsser, Bernhard Wilhelm
GESCHÄFTSFÜHRER ab 24.04.2012	Thomas Bister-Füsser, Nils Becker
BETREUUNG DER ANLEGER	IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER	Marc Willach

Impressum.

KONTAKT

IDEENKAPITAL GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211/13 608 0
Telefax: +49 (0)211/13 608 825
info@ideenkapital.de

HERAUSGEBER

K&P Pflegezentrum Uelzen GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211/13 608 0
Telefax: +49 (0)211/13 608 825
info@ideenkapital.de

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

KONTAKT

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211/136 08 828
Telefax: +49 (0)211/136 08 825
info@ideenkapital.de

Notizen

[illegible]

