

IDEENKAPITAL
Validia IMMAC



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC
Renditefonds GmbH & Co. KG
Geschäftsbericht 2012

In Kürze.

Makroökonomisches Umfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Konjunktur in Deutschland hat im Jahr 2012 an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2012 moderat um 0,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zurückzuführen ist die Abschwächung des Wirtschaftswachstums gegenüber den Vorjahren 2011 und 2010 zum einen auf den Abschluss des Aufholprozesses nach der schweren Rezession 2008/2009 und der damit verbundenen Normalisierung des Expansionstempos. Zum anderen wirkte das schwierige internationale Umfeld als Belastungsfaktor. Insbesondere zählen hierzu die mit den Schuldenkrisen verbundene hohe Unsicherheit und die schweren Anpassungsreaktionen in Teilen des Euro-Gebiets.

Trotz der guten strukturellen Verfassung konnte sich die deutsche Wirtschaft diesen erschwerten Bedingungen nicht vollständig entziehen. Insbesondere zeigte sich die Investitionstätigkeit der Unternehmen vor dem Hintergrund der Euro-Schuldenkrise als rückläufig. Hingegen profitierte der Wohnungsbau von der Verunsicherung. Der private Konsum setzte seine verhaltene Aufwärtstendenz fort. Stützend erwiesen sich dabei die weiter zunehmende Erwerbstätigkeit und der kräftige Anstieg der Löhne. Während sich die binnenwirtschaftlichen Teuerungsimpulse verstärkten, ließen die außenwirtschaftlichen nach. Der Anstieg der Verbraucherpreise, zu dem Energie und Nahrungsmittel weiterhin überproportional beitrugen, flachte sich ein wenig ab.

Ausblick

Die Konjunktur in Deutschland hat sich nach einer Schwächephase im letzten Quartal 2012 stabilisiert, ein kräftiger Aufschwung ist allerdings nicht zu erwarten.

So hat sich die Stimmung in der gewerblichen Wirtschaft nach dem günstigen Start in das Jahr lediglich auf leicht erhöhtem Niveau gehalten und die Auftragslage in der Industrie hat sich bislang nicht nachhaltig gebessert. Nach wie vor herrscht eine große Unsicherheit darüber, ob die Problemländer im Euroraum hinreichend schnelle Fortschritte bei ihren Reformen erzielen.

Zwar sind die Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2013 gedämpft, für das zweite Halbjahr deutet sich aber wieder ein beschleunigtes Wirtschaftswachstum an. Dabei dürften die Unternehmen in Deutschland vor allem von einer wieder stärker anziehenden Weltkonjunktur, insbesondere in den USA und in den Schwellenländern, profitieren.

Dass sich die Beschäftigungssituation trotz des rückläufigen Wirtschaftswachstums relativ stabil zeigt, unterstreicht diese Annahme.

Für den Immobilienmarkt sind die Aussichten auch für 2013 weiterhin positiv. Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden im ersten Jahresviertel 2013 rund 6,7 Mrd. € investiert und damit ein um 32% oder 1,6 Mrd. € höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahreszeitraum registriert. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich kurzfristig kein deutliches Anziehen der Renditen für Staatsanleihen abzeichnet, sodass weiterhin ein attraktiver Risikoaufschlag zu sicheren Immobilieninvestments besteht. Die unverändert niedrigen Zinsen, wenig Alternativen bei sicheren Anlagen, kauffreudige Verbraucher, anziehende Frühindikatoren und ein unverändert stabiler Arbeitsmarkt bilden ein für Investoren weiterhin ausgesprochen attraktives Investitionsumfeld für Immobilien in Deutschland, so dass mittelfristig mit steigenden Spitzenmieten gerechnet werden kann.

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, GuV und Anhang
- 14 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 15 Auf einen Blick
- 16 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
2012	7,0 %	0,0 %
Kumuliert Gesamt	70,0 %	34,0 %
Erbschaftsteuerlicher Wert zum 31.12.2012¹	19.005,97 EUR ²	
Schenkungssteuerlicher Wert zum 31.12.2012¹	19.005,97 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 2012 durch die geschäftsführende Kommanditistin IK FE Fonds Management GmbH durch deren Geschäftsführer Herrn Bernhard Wilhelm (bis 24. April 2012), Nils Becker (ab 24. April 2012) und Herrn Thomas Dr. Bister-Füsser vertreten.

Insgesamt sind 34 % der Kommanditeinlagen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2012 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. 70 % vorgesehen.

Geschäftsverlauf

Die Pachtzahlungen in vertraglich vereinbarter Höhe wurden von der Curanum AG bis Oktober 2012 fristgerecht entrichtet. Aufgrund der weiterhin bestehenden Rechtsstreitigkeiten und der vorgenommenen Ersatzvornahmen im Rahmen der Mängelbeseitigung hat die Curanum AG für die Monate November und Dezember 2012 sowie für den hälftigen Januar 2013 die zu entrichtenden Mieten in Höhe von insgesamt rd. 190 TEUR einbehalten. Weitere Mietforderungen bestehen nicht.

Markt

Der Markt für Pflegeimmobilien ist in Deutschland im Gegensatz zu allen anderen Immobilienanlassklassen weniger von konjunkturellen Schwankungen abhängig, als vielmehr von der demografischen Entwicklung und dem Fortschritt der Medizin. 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. 58% der Pflegebedürftigen entfallen hierbei auf die Flächenstaaten Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen. Die generelle Nachfrage nach

Pflegeleistungen in Städten wie Hannover, Nürnberg, Bonn oder Freiburg sowie im suburbanen Raum der Großstädte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart wird bis in das Jahr 2030 erheblich ansteigen. Bis 2030 werden knapp 1.400 weitere marktfähige Pflegeimmobilien mit einer Mindestbettenanzahl von 100 Betten und einem Investitionsvolumen von 12,5 Mrd. EUR neu entstehen müssen, um die wachsende Nachfrage der Pflegebedürftigen befriedigen zu können.

Die Angebotsseite stationärer Einrichtungen ist nach wie vor durch eine steigende Anzahl neuer Pflegeheime gekennzeichnet. Zwischen 2009 und 2012 ist der Marktanteil der zehn größten privaten Betreiber von 10 % auf 12 % angewachsen. Dennoch ist die private Betreiberlandschaft in Deutschland nach wie vor von einer relativ stark fragmentierten Marktstruktur geprägt. Der Trend zeigt weiter in Richtung steigender Marktanteile privater Betreiber und einer weiteren Konsolidierung in der Branche. Dies verstärkt den Wettbewerbsdruck vor allem für kleine Betreiber.

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

Die Curanum AG ist mit einem flächendeckenden Netz von insgesamt 76 Einrichtungen und Pflegezentren mit 7.700 Pflegeplätzen sowie 2.050 betreuten Wohnungen einer der führenden deutschen Betreiber von Seniorenheimen und Pflegezentren. Insgesamt beschäftigt die Curanum AG rund 6.900 Mitarbeiter in Deutschland. Im Geschäftsjahr stiegen die Konzern-Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr von 264,4 Mio. EUR um 8,9 % auf 288,8 Mio. EUR. Dieser Anstieg basiert zum einen auf der höheren Auslastung und höhe-

ren Pflegesätzen sowie zum anderen auf der erstmaligen ganzjährigen Konsolidierung von sechs neuen Einrichtungen, die Ende 2011 von der Bremer Gesellschaft für Wohnen im Alter (GWA) übernommen wurden. Die Wohnanlagen befinden sich in Bremen, Timmendorfer Strand, Salzgitter, Goslar und Lingen. Diese trugen knapp 22,0 Mio. EUR zum Umsatzanstieg bei.

Das operative Ergebnis (EBITDA) hat sich um rund 25 % auf 32,2 Mio. EUR verbessert. Das um 7,0 Mio. EUR verbesserte EBITDA entfällt mit 2,0 Mio. EUR auf die bestehenden Pflegeobjekte und mit rund 5,0 Mio. EUR auf die neuen Einrichtungen. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 14 Mio. EUR weist der Curanum-Konzern für das Geschäftsjahr 2012 ein um 25,8 Mio. EUR verbessertes positives Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 17,7 Mio. EUR (Vorjahr -8,1 Mio. EUR) aus. Nach Abzug des Finanzergebnisses beträgt das Ergebnis vor Steuern (EBT) 5,2 Mio. EUR (Vorjahr -19,2 Mio. EUR).

(Quelle: Curanum, Geschäftsbericht 2012)

Pachtvertrag

Das Objekt ist vollständig für 30 Jahre bis zum 30. September 2032 an die Curanum AG 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 mehrere Begehungen zur Begutachtung der Mängel durch den Gutachter vor Ort in Uelzen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes lag das finale Gutachten des Sachverständigen noch nicht abschließend vor. Insofern können noch keine abschließenden Aussagen über die möglichen Kosten und Zuständigkeiten zur Mängelbeseitigung sowie zur Kostentragungspflicht getroffen werden. Nach Aussagen des Mieters Curanum wurden bis März 2013 Ersatzvornahmen in Höhe von rd. 240.000 EUR vorgenommen, die durch Rechnungen belegt wurden. Eine Rückstellung für diese Rechtsstreitigkeiten wurde entsprechend dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip ergebnismindernd im Jahresabschluss 2012 erfasst.

Jahresabschluss zum 31.12.2012

Das Geschäftsjahr 2012 weist einen Jahresüberschuss von 172.711,67 EUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 737.166,17 EUR) aus. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den sonstigen Aufwendungen in Folge der Glattstellung des SWAP-Geschäfts in Höhe von 936.000 EUR im Vorjahr.

Wir verweisen im Übrigen auf den geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2012 von der KHS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln (1. Januar bis 31. Dezember 2012), der diesem Bericht beigelegt ist.

Zum 31. Dezember 2012 weist die Gesellschaft ein steuerliches Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter in Höhe von 203.748 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 Hypothekenbank AG in Essen zu einem Zins von 4,10 Prozent abgeschlossen. Das Darlehen wurde annuitätisch mit einer Anfangstilgung von 1,7 Prozent p. a. zurückgeführt. Ab November 2007 erhöhte sich die Tilgung plangemäß auf 2,65 Prozent.

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 festen Zinssatz von 4,11 % p.a. Die Zins- und Tilgungsaufwendungen liegen somit unter den im Prospekt dargestellten und angenommenen Finanzierungsbedingungen von 6,00 % p.a. Zum 31. Dezember 2012 betrug die Restvaluta EUR 5.492.632.

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.

Im Zuge der Anschlussfinanzierung zum 1. Oktober 2012 wurde der SWAP vollständig abgelöst. Ein neues SWAP-Geschäft wurde nicht abgeschlossen.

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.

Ausblick für 2013

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. Bei ansonsten plangemäßigem Verlauf wären erste Ausschüttungen wieder für das Jahr 2014 in 2015 zu erwarten.

Bericht des Steuerberaters



DR. SCHLÖMER HEINEMANN KEMPIS
WIRTSCHAFTSPRÜFER · VEREINIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG Bericht des Steuerberaters für 2012

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2012 bis 31.12.2012

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 172.711,67 (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag in Höhe von € - 737.166,17) aus. Der Jahresüberschuss wird auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweils eingezahlten Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, auf deren Kapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Die im Kalenderjahr 2012 beim Finanzamt eingereichte **Steuererklärung 2011** ist noch nicht veranlagt.

Auf Basis des geprüften Jahresabschlusses 2012 werden wir die **Steuererklärung 2012** der Gesellschaft bis Ende Oktober 2013 fertig stellen.

Die uns durch die Treuhänderin mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben werden in der Steuererklärung genauso berücksichtigt wie die Ergebnisse aus den Ergänzungsbilanzen der einzelnen Anleger. Den Anlegern wird ebenfalls bis Ende Oktober 2013 eine individuelle Ergebnismitteilung zugesandt.

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

Für das Jahr 2012 beträgt das steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter € 203.748,08 (im Vorjahr € 352.042,99).



Die Differenz zwischen dem steuerlichen und dem handelsrechtlichen Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2012 gebuchten Aufwendungen für den Cross-Currency-SWAP in Höhe von € 25.125,79 (im Vorjahr € 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 beschränkten sich auf geringfügige Folgewirkungen aus den Feststellungen der vorhergehenden Betriebsprüfung.

Köln, des 19. August 2013



DR. SCHLÖMER HEINEMANN KEMPIS

WIRTSCHAFTSPRÜFER • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • STEUERBERATER

Robert Heinemann
Wirtschaftsprüfer

Heiko Meyer
Steuerberater

Bilanz, GuV und Anhang.

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA		PASSIVA	
	31.12.2012 €	31.12.2011 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen	6.934.328,89	7.160.523,89	1.806.844,14
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	156.564,74	45.482,19	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	185.193,08	1.209.689,10	1.329.405,70
	341.757,82	1.255.171,29	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	55.986,41	6.157.856,18
D. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen			
I. Komplementärin			
1. Pflichteinlage	356.000,00	356.000,00	
2. ausstehende Pflichteinlage	-356.000,00	-356.000,00	
3. variables Kapital	0,00	365,14	
	0,00	365,14	
II. Kommanditisten			
	432.695,36	822.059,29	
	432.695,36	822.424,43	
	7.708.782,07	9.294.106,02	9.294.106,02

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	2012		2011	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		908.323,72		932.603,54
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>16.492,24</u>		<u>0,00</u>
3. Rohergebnis		924.815,96		932.603,54
4. Abschreibungen auf Sachanlagen		226.195,00		250.930,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		287.028,16		1.174.335,60
davon aus Währungsumrechnung € 52.728,19 (Vj.: € 1.012.566,58)				
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.129,91		6.716,65	
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>254.011,04</u>		<u>251.220,76</u>	
davon an verbundene Unternehmen € 73.779,13 (Vj.: € 3.647,58)		<u>-238.881,13</u>		<u>-244.504,11</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>172.711,67</u>		<u>-737.166,17</u>
9. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss		172.711,67		-737.166,17
10. Belastung/Gutschrift auf Kapitalkonten		<u>172.711,67</u>		<u>-737.166,17</u>
11. Ergebnis nach Verwendungsrechnung		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

ANHANG

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften für bestimmte Personengesellschaften (§§ 264 ff. HGB) wurden beachtet.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i. V. m. § 264 a Abs. 1 HGB auf.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 288 HGB zum Teil Gebrauch gemacht.

Die Bilanz wurde gem. §§ 266 und 264c HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 HGB gegliedert während die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt wurde.

Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde gemäß § 264 Abs. 1 S. 4 HGB verzichtet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten angesetzt und soweit sie der Abnutzung unterliegen um die planmäßige Abschreibung vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Abschreibungen berechnen sich nach der linearen Methode.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert angesetzt.

Flüssige Mittel wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn und Verlustrechnung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in voller Höhe eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Der im Geschäftsjahr 2012 realisierte Jahresüberschuss in Höhe von EUR 172.711,67 wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter anteilig in Höhe ihrer Einlage gutgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Zur Verbesserung der Klarheit und der Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten in einem Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst dargestellt:

	Stand 31.12.2012	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Davon besichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20,16	20,16	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.863.333,46	600.500,99	1.019.561,54	4.243.270,93	5.492.632,00
Summe	5.863.353,62	600.521,15	1.019.561,54	4.243.270,93	5.492.632,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind in Höhe von EUR 5.492.632,00 durch eine Grundschuld auf dem Verpachtungsobjekt gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5.863.333,46 (Vorjahr: EUR 370.000,00) könnten auch als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 9.861,50) könnten auch unter dem Posten "Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern" ausgewiesen werden.

Zinsergebnis SWAP

Die Zinsaufwendungen aus dem Grunddarlehen in Höhe von EUR 173.546,01 wurden mit den saldierten Zinsaufwendungen und -erträgen aus dem SWAP in Höhe von EUR 49.300,51 unter dem Posten "6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen" saldiert. Das Cross-Currency-SWAP-Geschäft ist am 01.10.2012 ausgelaufen.

Sonstige Pflichtangaben

Haftung einzelner Kommanditisten

Auf Grund des Verlustvortrages und der getätigten Entnahmen ist die Außenhaftung der Kommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von EUR 87.181,43 wieder aufgelebt.

Name der Geschäftsführer

Die Geschäftsführung der K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG erfolgt grundsätzlich durch die IK FE Fonds Management GmbH während die beiden Komplementärinnen die K & P Pflegezentrum Uelzen GmbH und die IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs-GmbH weitestgehend von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind. Sie werden vertreten durch ihre Geschäftsführer:

IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH:

Herrn Dr. Christian Grochowski, Jurist (bis zum 01.08.2012)
Herrn Thomas Simonmeyer, Bankkaufmann
Herrn Axel Rockwitz, Kaufmann (seit dem 01.08.2012)

K & P Pflegezentrum Uelzen GmbH:

Herrn Thomas F. Roth, Industriekaufmann

IK FE Fonds Management GmbH:

Herrn Dr. Thomas Bister-Füsser, Leiter Fondsmanagement
Herrn Bernhard Wilhelm, Fondsmanager (bis zum 24.04.2012)
Herrn Nils Becker, Fondsmanager (seit dem 24.04.2012)

Persönlich haftende Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafter sind die IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs-GmbH, Düsseldorf, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 und die K & P Pflegezentrum Uelzen GmbH, Rendsburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Name und Sitz des Mutterunternehmens für den größten und für den kleinsten Kreis des Konzernabschlusses (§ 285 Nr. 14 HGB)

Die Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG in München, Königinstr. 107, 80802 München, stellt einen IFRS-Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, die ERGO Versicherungsgruppe AG, Viktoriaplatz 2, 40198 Düsseldorf, einen IFRS-Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die K & P Pflegezentrum Uelzer IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG einbezogen wird. Der Geschäftsbericht ist in den Geschäftsräumen der Gesellschaft erhältlich oder kann über das Internet bezogen werden. Die Hinterlegung der Konzernabschlüsse erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Düsseldorf, den 22. 4. 2013


.....
gez. die Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.



AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 deutschen 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 hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 22. April 2013

KHS AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT


Gero Hagemeyer
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	Dr. Thomas Bister-Füsser, Nils Becker
BETREUUNG DER ANLEGER	IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER	Dr. Markus Theis

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 08 866
Telefax: +49 (0)211/136 08 825
info@ideenkapital.de