

IDEENKAPITAL
Validia IMMAC



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC
Renditefonds GmbH & Co. KG
Geschäftsbericht 2013

In Kürze.

Makroökonomisches Umfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Jahr 2013 ist die deutsche Wirtschaft so schwach gewachsen, wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2013 nur um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zurückzuführen ist die Abschwächung des Wirtschaftswachstums gegenüber den Vorjahren 2011 und 2012 vor allem auf die rückläufigen Warenexporte. Die schwache Konjunktur in der Eurozone und eine Abkühlung auf wichtigen Absatzmärkten wie z. B. China belasteten das Geschäft der Exporteure. Im Vergleich zum Jahr 2012 sanken die Warenexporte um 0,2 %. Unterstützung kam dagegen von Seiten der Verbraucher, die dank des Beschäftigungsrekords um 0,9 % höhere Konsumausgaben tätigten. Mit 42,2 Millionen Erwerbstätigen hatten so viele Menschen einen Job in Deutschland wie noch nie. Im Vergleich zu vielen anderen europäischen Ländern und der Eurozone insgesamt, hat sich Deutschland gut behauptet. In der Eurozone – das sind die 18 Länder des Währungsraums – war das BIP mit -0,3 % im Gesamtjahr 2013 rückläufig.

Ausblick

Nach der Stabilisierung der Konjunktur in Deutschland im Jahr 2013 erwarten sowohl Bundesregierung als auch die Experten für 2014 ein deutlich kräftigeres Wachstum.

Bereits im Schlussquartal 2013 zogen die Exporte überraschend stark an. Für 2014 geht die Bundesregierung von einem Zuwachs von 4,1 % aus. Wachstumsimpulse sollten vor allem aber auch aus dem Inland kommen. Der weiterhin starke Arbeitsmarkt unterstützt die positive Entwicklung der privaten Konsumausgaben des Vorjahres.

Im ersten Quartal des Jahres 2014 konnte – nicht zuletzt wegen des überraschend milden Wetters – bereits ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,8 % verzeichnet werden. Dabei konnte die gute Stimmung der inländischen Unternehmer und Verbraucher nicht durch Störeinflüsse aus dem internationalen Umfeld beeinträchtigt werden. Stattdessen dürften die leichten Erholungstendenzen im Euro-Raum dazu beigetragen haben, dass sich das von Unsicherheiten geprägte Investitionsklima verbessert hat.

Durch die Konflikte in der Ukraine sind jedoch neue Unsicherheiten entstanden. Eine Verschärfung der Lage bzw. eine Belastung der deutsch-russischen Handelsbeziehungen durch gegenseitige Sanktionen oder höhere Zölle könnte nicht nur die Energieversorgung hierzulande gefährden, sondern auch zu nennenswerten Exporteinbußen führen.

Für den Immobilienmarkt sind die Aussichten auch für 2014 weiterhin positiv. Die Hypothekenzinsen verharren auf historisch niedrigem Niveau. Mangels rentabler Alternativen investieren Anleger weiter verstärkt in Immobilien. Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden im ersten Jahresviertel 2014 rund 10,25 Mrd. € investiert und damit ein um 45 % höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahreszeitraum registriert. Der spürbare Anstieg des Transaktionsvolumens fand dabei überwiegend außerhalb der Big-Six-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) statt. Dies bedeutet, dass zunehmend auch Objekte und Portfolios an B-Standorten und kleineren Städten in den Fokus der Investoren rücken.

(Quellen: Bundesbank Monatsbericht Mai 2014; Helaba, Konjunktur Kompakt April 2014; BNP Paribas RE, Investmentmarkt Deutschland, Q1 2014; HSH Nordbank, Rententrends Juli 2014).

Ausschüttung

Für die Geschäftsjahre 2013 und 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
- 13 Auf einen Blick
- 14 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
2013	8,0 %	0,0 %
Kumuliert Gesamt	78,0 %	34,0 %
Erbschaftssteuerlicher Wert zum 31.12.2013¹	24.852,81 EUR ²	
Schenkungssteuerlicher Wert zum 31.12.2013¹	24.852,81 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 zum Ende des Geschäftsjahres 2013 durch die geschäftsführende Kommanditistin IK FE Fonds Management GmbH, diese wiederum durch deren Geschäftsführer Herrn Björn Barenthien und Herrn Dr. Thomas Bister-Füsser, vertreten.

Insgesamt sind 34 % der Kommanditeinlagen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013 in Form von Ausschüttungen an die Gesellschafter zurückgeflossen. Bei Prospektierung waren für den Zeitraum bis zum Ende des Geschäftsjahres Ausschüttungen in Höhe von kumuliert 78 % vorgesehen.

Geschäftsverlauf

Die Pachtzahlungen wurden in vertraglich vereinbarter Höhe von der Curanum AG bis Oktober 2012 fristgerecht entrichtet. Wie bereits im Geschäftsbericht 2012 ausführlich dargelegt, hat die Curanum AG aufgrund der weiterhin bestehenden Rechtsstreitigkeiten und der vorgenommenen Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Mängelbeseitigung 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.

Im Zeitraum von Februar 2013 bis Dezember 2013 wurde die Pacht in vereinbarter Höhe entrichtet.

Markt

Der Markt für Pflegeimmobilien ist in Deutschland im Gegensatz zu allen anderen Immobilienanlagenklassen weniger von konjunkturellen Schwankungen abhängig, als vielmehr von der demografischen Entwicklung und dem Fortschritt der Medizin. Infolge der erwarteten Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird eine Zunahme der Nachfrage nach Pflegeplätzen und qualifizierten Pflegefachkräften prognostiziert.

Nach Berechnungen von CB Richard Ellis, einem der weltweit größten Dienstleister im gewerblichen Immobilienbereich, ist davon auszugehen, dass in Deutschland bis in das Jahr 2030 schätzungswei-

se 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.

Eine Studie von Berenberg/HWWI prognostiziert einen zusätzlichen Bedarf von 380.000 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030. Dabei werden Einrichtungen mit mindestens 100 Bewohnern, einer hohen Auslastungsquote sowie einer zeitgemäßen technischen Ausstattung prognosegemäß langfristig zu den Erfolgreichsten zählen.

Die Angebotsseite stationärer Einrichtungen ist nach wie vor durch eine steigende Anzahl neuer Pflegeheime gekennzeichnet. Hierdurch verstärkt sich die Wettbewerbssituation, vor allem für kleinere Anbieter. Dadurch hält der Konsolidierungstrend der Branche weiter an.

Durch den prognostizierten Anstieg von Pflegebedürftigen wird auch der Bedarf an qualifiziertem Pflegepersonal steigen. Der bereits heute herrschende Fachkräftemangel wird dadurch voraussichtlich noch verstärkt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Pflegebranche in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung bereits verschiedene Maßnahmen, wie die „Ausbildungs- und Qualifizierungsoffensive Altenpflege“ eingeleitet.

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.

(Quellen: CBRE: Special Report Pflegeimmobilienmarkt Deutschland; Berenberg, HWWI: Strategie 2030 – Demografie; Curanum: Geschäftsbericht 2013)

Pächterin

Nach dem Verkauf einer Einrichtung in Dornum verfügt die Curanum AG über ein deutschlandweites Netz von nun 75 Einrichtungen und Pflegezentren mit 7.500 Pflegeplätzen sowie 2.100 betreuten Wohnungen und 19 Ambulanten Diensten. Die Curanum AG ist damit einer der führenden deutschen Betreiber von Seniorenheimen und Pflegezentren. Insgesamt beschäftigt die Curanum AG rund 7.100 Mitarbeiter in Deutschland. Im Geschäftsjahr stiegen die Konzern-Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr von 288,8 Mio. EUR um rd. 1,5 % auf 293,0 Mio. EUR. Dieser Anstieg resultiert aus einer Verbesserung des operativen Geschäfts. Curanum ist es im Geschäftsjahr 2013 gelungen, die Belegung der Einrichtungen teilweise zu steigern und an einzelnen Standorten die Pflegesätze zu erhöhen. So konnte trotz der Veräußerung einer Pflegeeinrichtung der Umsatz leicht gesteigert werden.

Das operative Ergebnis (EBITDA) hat sich um rd. 5,6 % auf 34,0 Mio. EUR verbessert. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 14,2 Mio. EUR weist der Curanum-Konzern für das Geschäftsjahr 2013 ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 5,7 Mio. EUR (Vorjahr 17,8 Mio. EUR) aus. Nach Abzug des Finanzergebnisses beträgt das Ergebnis vor Steuern (EBT) -5,9 Mio. EUR (Vorjahr +5,2 Mio. EUR). Das Verhältnis von Eigenkapital (50,1 Mio. EUR) zu Nettofinanzverschuldung (50,5 Mio. EUR) ist nahezu ausgeglichen.

(Quelle: Curanum, Geschäftsbericht 2013)

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. Die Pächterin trägt alle Nebenkosten, Betriebskosten und die Instandhaltungen am Gebäudeinneren. Die Instandhaltungen an Dach und Fach trägt die Fondsgesellschaft.

Aufgrund des Anstiegs des Verbraucherpreisindex über das im Pachtvertrag vereinbarte maßgebliche Niveau, wurde die Pachthöhe ab Oktober 2013 entsprechend angehoben und liegt derzeit bei rd. 79.645 EUR im Monat bzw. 955.740 EUR p.a.

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.

Prozess zur 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 in Bezug auf diese neuen Mängel auszuweiten. Im Laufe des Geschäftsjahres 2012 erfolgten mehrere Begehungen zur Begutachtung der Mängel durch den Gutachter vor Ort in Uelzen. Den vorliegenden Gutachten können jedoch keine eindeutigen Aussagen zu Verantwortlichkeiten und möglichen Kosten sowie zur Kostentragungspflicht entnommen werden.

Nach Aussagen der Pächterin Curanum wurden bis März 2013 Maßnahmen für rd. 240 TEUR ersatzweise vorgenommen, die durch Rechnungen belegt wurden. Aufgrund der Rechtsstreitigkeiten wurde entsprechend dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip eine Rückstellung in Höhe der Instandhaltungsmaßnahmen ergebnismindernd bereits im Jahresabschluss 2012 erfasst.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 wurden Vergleichsverhandlungen mit der Pächterin aufgenommen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes noch andauern. Das Verfahren ruht derzeit bei Gericht.

Instandhaltungen

Im Rahmen einer Objektbegehung im Januar 2014 wurde von der Pächterin eine Durchfeuchtung des Küchenfußbodens angezeigt. Sowohl in der Küche als auch in der darunterliegenden Tiefgarage sind Feuchteschäden festzustellen. Der genaue Schadensumfang wird derzeit noch ermittelt. Anschließend wird ein Sanierungskonzept inklusive Kostenplanung erstellt. Gemäß einer ersten Einschätzung eines Bauplanungsbüros werden sich die

Kosten für die gesamte Maßnahme auf rd. 190 TEUR belaufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verfügt Ihre Fondsgesellschaft über ausreichend liquide Mittel, um die Maßnahme ohne zusätzliches Fremdkapital durchführen zu können. Durch den Liquiditätsabfluss steht entsprechend weniger Kapital für Ausschüttungen zur Verfügung, so dass für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 keine Ausschüttung erfolgen kann. Welche konkreten Auswirkungen die Durchführung der Maßnahme auf die Liquiditätssituation sowie die weitere Ausschüttungsplanung der Fondsgesellschaft haben wird, lässt sich erst nach deren Abschluss beziffern.

Jahresabschluss zum 31.12.2013

Das Geschäftsjahr 2013 weist einen Jahresüberschuss von 354.523,04 EUR (Vorjahr: 172.711,67 EUR) aus. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren Abschreibungen und Rechtsberatkosten. Da die ursprüngliche SWAP-Finanzierung im Geschäftsjahr 2012 fällig war und nicht verlängert wurde, fielen zudem im Geschäftsjahr 2013 keine Aufwendungen in diesem Zusammenhang mehr an.

Wir verweisen im Übrigen auf den geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 von der RSM Altavis GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf (1. Januar bis 31. Dezember 2013), der diesem Bericht beigelegt ist.

Zum 31. Dezember 2013 weist die Gesellschaft ein steuerliches Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter in Höhe von 390.402 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 % abgeschlossen. Das Darlehen wurde annuitätisch mit einer Anfangstilgung von 1,7 % p. a. zurückgeführt. Ab November 2007 erhöhte sich die Tilgung plangemäß auf 2,65 %.

Die Anschlussfinanzierung ab dem 1. Oktober 2012 wurde bei der ERGO Lebensversicherung AG, Hamburg, bis zum 30. September 2022 abgeschlossen. Die ursprüngliche Darlehensvaluta betrug 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 2013 betrug die Restvaluta EUR 5.262.832.

Cross-Currency-SWAP

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 diesbezüglich 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

Die Überbrückungsfinanzierung wurde ohne Stellung von Sicherheiten gewährt. Die vollständige Rückzahlung der Überbrückungsfinanzierung erfolgte im Dezember 2013.

Ausblick für 2014

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. In Abhängigkeit vom Umfang der Instandsetzung des Küchenfußbodens sind erste Ausschüttungen wieder für das Jahr 2015 in 2016 zu erwarten.

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2013

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

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2013 bis 31.12.2013

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde durch die Partnerschaftsgesellschaft LADM Liesegang Aymans Decker Mittelstaedt & Partner, Düsseldorf, erstellt. Die Jahresabschlussprüfung erfolgte durch die RSM Altavis GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf. Die RSM Altavis GmbH hat den Bestätigungsvermerk nach Abschluss der Prüfung des Jahresabschlusses 2013 erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 354.523,04 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 172.711,67) aus. Der vorgenannte Jahresüberschuss wird auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, verteilt.

2. Steuererklärungen

Die im Kalenderjahr 2012 beim Finanzamt eingereichte **Steuererklärung 2011** sowie die in 2013 abgegebene **Steuererklärung 2012** wurden mit Bescheid für 2011 vom 16.12.2013 sowie mit Bescheid für 2012 vom 21.01.2014 veranlagt.

Auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2013 werden wir die **Steuererklärung 2013** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende Oktober 2014 fertigstellen.

Die uns durch die Treuhänderin mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben werden neben den Ergebnissen aus den Ergänzungsbilanzen einzelner Anleger wie gewohnt in der Steuererklärung berücksichtigt. Das dem einzelnen Anleger zugewiesene steuerliche Ergebnis wird diesem in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

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

Für das Jahr 2013 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 390.402,44 (Vorjahr: EUR 203.748,08).

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird in voller Höhe den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet.

3. Betriebsprüfung

Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste die Veranlagungszeiträume 2004 bis 2008 und wurde in 2011 abgeschlossen.

Drolshagen, den 21. August 2014


Steuerberater


Andreas Klauke
Steuerberater


Michael Pfeifer
Steuerberater

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung.

BILANZ

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

AKTIVA

31. Dezember 2013

zum

PASSIVA

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücks-
gleiche Rechte und Bauten
einschließlich der Bauten
auf fremden Grundstücken
2. andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen
und Leistungen
2. sonstige Vermögensgegenstände

II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

C. Rechnungsabgrenzungsposten

D. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten

E. Nicht durch Vermögensein- lagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten

A. Eigenkapital

I. Pflichteinlage des Komplementärs Ausstehende Pflichteinlage des Komplementärs

Kapitalanteile abzüglich nicht eingeforderte bedungene Einlagen

II. Kapitalanteile Kommanditisten

B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen
3. Verbindlichkeiten gegenüber
verbundenen Unternehmen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	6.782.332,89		6.934.327,89	356.000,00		356.000,00
	<u>1,00</u>	6.782.333,89	<u>6.934.328,89</u>	<u>356.000,00-</u>		<u>356.000,00-</u>
					0,00	0,00
					1.885.915,76	1.585.122,45
					311.294,00	260.306,00
	190.181,87		151.387,30			
	<u>0,00</u>	190.181,87	<u>5.177,44</u>	19,48		20,16
			156.564,74			
				595,00		0,00
	146.600,98	146.600,98	185.193,08	<u>5.300.436,63</u>	5.301.051,11	<u>5.863.333,46</u>
		178,50	0,00			<u>5.863.353,62</u>
		296.093,21	296.093,21			
		82.872,42	136.602,15			
		7.498.260,87	7.708.782,07		7.498.260,87	7.708.782,07

Handelsrecht

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	920.177,43	908.323,72
2. sonstige betriebliche Erträge	2.723,53	16.492,24
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	151.995,00	226.195,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	178.611,93	287.028,16
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 52.728,19)		
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	15.129,91
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>237.770,99</u>	<u>254.011,04</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 237.770,99 (EUR 73.779,13)		
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>354.523,04</u>	<u>172.711,67</u>
8. Jahresüberschuss	354.523,04	172.711,67
9. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>354.523,04</u>	<u>172.711,67</u>
10. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.



RSM Germany
Audit • Tax • Advisory

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss 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.



RSM Germany
Audit • Tax • Advisory

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, 12. Juni 2014

RSM Altavis GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Honig
Wirtschaftsprüfer


Glörfeld
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	39
LAUFZEIT DER GESELLSCHAFT	Unbestimmte Zeit, erstmalige Kündigungsmöglichkeit für den einzelnen Gesellschafter zum 31. Dezember 2020
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN	K&P Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER	Patrick Geraats, Thomas Simonmeyer
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN	IK FE Fonds Management GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER	Dr. Thomas Bister-Füsser, Björn Barenthien
BETREUUNG DER ANLEGER	IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
GESCHÄFTSFÜHRER	Dr. Markus Theis

Impressum.

HERAUSGEBER

K&P Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs 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

