

IDEENKAPITAL
Validia IMMAC



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC
Renditefonds GmbH & Co. KG
Geschäftsbericht 2017

Ihre Beteiligung auf einen Blick.

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

Gesellschaftszweck

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, die Verpachtung und Vermietung sowie Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen der Vermögensverwaltung.

Emission

2004

Laufzeit der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet worden. Die Laufzeit ist prospektgemäß auf 20 Jahre kalkuliert. Für den einzelnen Gesellschafter ist sein Beteiligungsverhältnis ab dem 31. Dezember 2020 (erstmalige Kündigungsmöglichkeit) kündbar.

Kapitaleinlagen

5.707.500 EUR

Ausschüttung

Prospekt

Ist

2017

8,0 %

8,0 %

Kumuliert Gesamt

110,0 %

48,0 %

Erbschaftssteuerlicher Wert zum 31.12.2017¹

45.300,14 EUR ²

Schenkungssteuerlicher Wert zum 31.12.2017¹

45.300,14 EUR ²

1. Die Bewertung erfolgt in der ab dem 1. Juli 2016 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. Juli 2016.

INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Ihre Beteiligung auf einen Blick.
- 4 Bericht der Geschäftsführung.
- 6 Bericht des Steuerberaters.
- 8 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung.
- 10 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.
- 11 Impressum.

Anzahl der Kommanditisten	30
Investitionsobjekt	Pflegeheim St. Viti Uelzen, Am Schützenplatz 2, 29525 Uelzen
Mieter	Curanum AG, München
Persönlich haftende Gesellschafterin	IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
Geschäftsführer	Roman Wiktora (seit 30. April 2018) Philipp Christopher Hölzer (seit 30. Juni 2018)
Geschäftsführende Gesellschafterin	IK FE Fonds Management GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
Geschäftsführer	Roman Wiktora (seit 30. April 2018) Jan-Mathis Bruisten (seit 30. Juni 2018)
Betreuung der Anleger	IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
Geschäftsführer	Markus Mahlenbrey Cornelia Schultz (seit 30. Juni 2018)

Bericht der Geschäftsführung.

Pflegebranche

Der Pflegemarkt wächst seit 2005 mit durchschnittlich 4,8% pro Jahr – der Gesamtumsatz lag im Jahr 2015 deutschlandweit bei 47 Milliarden Euro. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist bis 2030 mit einem weiteren Wachstum von rund 3,9% pro Jahr zu rechnen. Ursächlich hierfür ist die gestiegen Lebenserwartung und die daraus folgende Überalterung der Gesellschaft.

Aktuell werden rund 1,3 Millionen Pflegebedürftige von Angehörigen gepflegt. Aufgrund des hohen finanziellen als auch zeitlichen Aufwands wird von einer zunehmenden Professionalisierung dieses Marktfeldes ausgegangen. Dies liegt einerseits am steigenden Wegzug der Angehörigen aus der direkten Umgebung, andererseits aber auch an der zunehmenden Berufstätigkeit von Frauen.

Der weiterhin zu erwartende Preisanstieg für Pflegeleistungen liegt größtenteils an der Verschärfung des Arbeitsmarktes für Pflegepersonal. Der Anstieg von Vollzeitbeschäftigten in diesem Berufsfeld von rund 3,5% pro Jahr zwischen 2005 und 2015 kann den Bedarf nicht vollständig decken. Zwischen 2008 und 2017 hat sich die Dauer zwischen dem Freiwerden einer Stelle bis zur Nachbesetzung von durchschnittlich 8 auf 24 Wochen erhöht – rund ein Drittel der Beschäftigten ist älter als 50 Jahre, was durch den Rentenantritt zu einer weiteren Verschärfung führen wird.

Ein weiterer Preistreiber ist die Erhöhung des Mindestlohns für Pflegepersonal. In den nächsten drei Jahren ist mit einem deutschlandweiten Anstieg von rund 12% zu rechnen.

Eine Veränderung der Anbieterstruktur ergibt sich zusätzlich aus dem hohen Investitionsbedarf für die kommenden Jahre. Zusätzlich zu den Personalkosten werden in Deutschland für den Ausbau bestehender als auch neu zu errichtender Infrastruktur bis 2030 rund 71 Milliarden Euro benötigt. Eine zusätzliche Steigerung der Investitionen ist durch bundeslandspezifische Anforderungen an die bauliche Ausstattung zu erwarten – hier speziell im Bereich der Einzelzimmerquoten sowie der Zimmermindestgrößen.

(Quelle: Roland Berger, Wachstumsmotor Pflege, 2017)

Pächterin

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Objekt der Gesellschaft an die Curanum AG verpachtet. Die Curanum AG ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der französischen Korian SA.

Die Korian-Gruppe war 2017 der größte Pflegeheimbetreiber in Deutschland, gemessen an der Anzahl der Pflegeplätze. Sie verfügt konzernweit über ca. 75.000 Betten in insgesamt 743 Einrichtungen und ist in Frankreich, Deutschland, Italien und Belgien tätig. Davon entfallen 225 Einrichtungen mit 28.440 Betten auf den deutschen Markt.

Der Umsatz der Korian SA stieg im Jahr 2017 um 5,0 % auf 3,13 Milliarden Euro. Das operative Ergebnis (EBITDA) hat sich um rd. 4,3 % auf 440 Millionen Euro (Vorjahr 422,0 Millionen Euro) verbessert. Die Eigenkapitalquote stieg im Jahr 2017 auf 34,8 % (Vorjahr 31,0 %).

Der Wert des Immobilienportfolios der Korian-Gruppe konnte gegenüber dem Vorjahr um 25% auf 1,24 Milliarden Euro erhöht werden.

(Quelle: Korian SA, Geschäftsbericht 2017)

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 11 Doppelzimmern sowie Aufenthalts-, Funktionszimmern und Pflegebädern gegliedert. Das moderne Haus wurde im November 2002 direkt am St. Viti-Park eröffnet.

Gesellschaft

Die K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs-GmbH, diese wiederum durch deren Geschäftsführer Herrn Roman Wiktora und Herrn Philipp Christopher Hölzer vertreten. Die Geschäftsführungsbezugnis obliegt der IK FE Fonds Management GmbH, vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Roman Wiktora und Herrn Jan-Mathis Bruisen.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 sind 40 % der Kommanditeinlagen in Form von Ausschüttungen an die Gesellschafter zurückgeflossen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in 2018 von 4% auf 8 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Ausschüttungsquote steigt damit auf insgesamt 48 %. Bei Prospektierung waren zu diesem Zeitpunkt Ausschüttungen in Höhe von kumuliert 110,0 % vorgesehen.

Ursächlich für die geringeren Ausschüttungen an die Gesellschafter sind erhöhte Finanzierungsaufwendungen durch die Ablösung eines Cross Currency Swaps im Jahr 2012 sowie der Aufbau einer Liquiditätsreserve für mögliche Instandhaltungen am Objekt der Gesellschaft.

Geschäftsverlauf

Die Fondsgeschäftsführung zieht auch für das Jahr 2017 eine positive Geschäftsentwicklungsbilanz. Die Pachtzahlungen wurden in vertraglich vereinbarter Höhe von der Curanum AG („Pächterin“) entrichtet. Die Curanum AG ist als Mieterin des Objekts weiterhin ein zuverlässiger Partner, der die Mietzahlungen in vertraglich vereinbarter Höhe fristgerecht entrichtet.

Das Geschäftsjahr 2017 war wie auch schon das Vorjahr im Wesentlichen geprägt von der Planung und Umsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Auseinandersetzungen mit Versicherern hinsichtlich der Regulierung des bereits im Bericht des Jahres erwähnten Feuchteschadens.

Nach intensiven Auseinandersetzungen mit den für den Schadensfall zuständigen Versicherungsgesellschaften, die im Juli 2016 in einer Klage vor dem Landgericht Frankfurt a.M. mündeten, konnte im März 2017 ein Vergleich erzielt werden. Die beklagten Versicherer tragen die gesamten Schadensregulierungsaufwendungen und zusätzlich mögliche Betriebsausfallkosten der Pächterin. Im Gegenzug trägt die Fondsgesellschaft lediglich die ihr entstandenen Prozess- und Anwaltskosten. Durch diesen sehr guten Vergleich konnte ein langwieriger Prozess mit ungewissem Ausgang abgewendet werden.

Die Sanierungsarbeiten sollen im Herbst 2018 beginnen und innerhalb von rund 5 Monaten abgeschlossen werden.

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.

Nach der letzten Anpassung der Pachthöhe im Oktober 2013 liegt diese derzeit bei 79.645 EUR pro Monat bzw. 955.740 EUR pro Jahr.

Jahresabschluss zum 31.12.2017

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 weist einen Jahresüberschuss von 515.895,41 Euro (Vorjahr: 486.056,58) aus.

Wir verweisen im Übrigen auf den geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 von der RSM Altavis GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf (1. Januar bis 31. Dezember 2017), der diesem Bericht beigelegt ist.

Zum 31. Dezember 2017 weist die Gesellschaft ein steuerliches Ergebnis vor Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten und der Gewinne und Verluste aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter in Höhe von 491.141,52 EUR aus. Dieses Ergebnis ist vorläufig. Das endgültige Ergebnis wird nach der abschließenden Prüfung durch die Finanzverwaltung festgestellt.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat ihr am 30. September 2012 fälliges Darlehen durch ein Darlehen der ERGO Lebensversicherung AG, Hamburg, bis zum 30. September 2022 abgelöst. 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 2017 betrug die Restvaluta 4.243.271 EUR.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2017 ist eine Ausschüttung von 8 % des Kommanditkapitals vorgesehen.

BILANZ zum 31. Dezember 2017
K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA				PASSIVA				
		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen					I. Kapitalanteile Kommanditisten		2.801.010,90	2.557.002,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		5.567.708,00		5.719.703,00	B. Rückstellungen			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1,00	5.567.709,00	1,00 5.719.704,00	1. sonstige Rückstellungen		58.099,69	78.701,00
					C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen					1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.207,64		10.360,22
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.243.270,93		4.514.056,26
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		79.644,86		79.644,86	3. sonstige Verbindlichkeiten	4.900,00		1.400,00
2. sonstige Vermögensgegenstände		4.900,00	84.544,86	81.044,86			4.254.378,57	4.525.816,48
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			1.245.730,14	1.101.678,95				
C. Nicht durch Vermögensgegenstände gedeckte Entnahmen Kommanditisten			215.505,16	259.091,67				
			7.113.489,16	7.161.519,48			7.113.489,16	7.161.519,48

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	955.738,32	955.738,32
2. sonstige betriebliche Erträge	36.105,51	3.000,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	151.995,00	151.995,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	143.488,83	129.336,73
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>180.464,59</u>	<u>191.350,01</u>
6. Ergebnis nach Steuern	<u>515.895,41</u>	<u>486.056,58</u>
7. Jahresüberschuss	515.895,41	486.056,58
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>515.895,41</u>	<u>486.056,58</u>
9. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Impressum.

HERAUSGEBER

IK 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 08 902
Telefax: +49 (0)211/136 08 825
info@ideenkapital.de