



IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Hamburg

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Tätigkeitsbericht

a) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 03.08.2015 Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten erfüllte die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften. Hierzu zählen unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Einhaltung der zwischen den Objektbesitzgesellschaften und den Pächtern getroffenen Vereinbarungen sowie die Überwachung und Durchführung der jeweiligen Kapitaldienste und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, der von der Hanseatischen überwacht wird.

Daneben vollzog die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war die regelmäßige Objektbesichtigung, um gegebenenfalls Mängel an den Objekten festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen beziehungsweise zu überwachen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH, Hamburg.

Der laufende Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der unmittelbaren oder mittelbaren langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung von Sozialimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die laufenden Pachtzahlungen und den Kapitaldienst für die Sozialimmobilien „AZURIT Seniorenzentrum Lahnblick“ in Bad Ems, „Seniorenwohnpark Jesteburg“ in Jesteburg und „Pflegeheim Huttenstraße“ in Berlin.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Der objektseitigen Wertminderung an den Immobilien wurde durch die Überwachung der Objektinstandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch die Pächter erfolgte, entgegengewirkt.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.



Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Pachtverträge der Objektbesitzgesellschaften mit den Betreibern über 25 Jahre bis mindestens zum Jahr 2039 nebst Verlängerungsoption für die Pächterin begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Pachtverhältnisse im Wesentlichen störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaften konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihren Objektbesitzgesellschaften höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, haben die Objektbesitzgesellschaften im Berichtszeitraum über langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit jeweiligem Auslauf der Vereinbarung zwischen dem 30.12.2024 und 30.06.2025 verfügt. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der ersten Zinsbindung im Jahr 2024 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate begegnet.

Bei der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt ist. Die Objektbesitzgesellschaften generierten im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geplanter Höhe und waren wirtschaftlich mit keinen wesentlichen, ungeplanten Kosten belastet. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung. Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

d) Portfoliostruktur

Die Investitionsobjekte befinden sich mittelbar (über eine jeweils 99-prozentige Beteiligung an den Objektbesitzgesellschaften) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Sie wurden auf Basis von langfristigen, indexierten Pachtverträgen an die Pächterinnen verpachtet.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien keine Veränderungen.

e) Weitere wesentliche Ereignisse Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaften und der Immobilien durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Pächterinnen ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Pachtverträgen nicht nachkommen und die Objektbesitzgesellschaften nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von den Pächterinnen generieren können.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für die Pächterinnen negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den drei Investitionsobjekten „AZURIT Seniorenzentrum Lahnblick“ in Bad Ems, „Seniorenwohnpark Jesteburg“ in Jesteburg und „Pflegeheim Huttenstraße“ in Berlin. Nutzen und Lasten der Objekte sind im Geschäftsjahr 2015 an die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 12.139,1 zum Stichtag 31.12.2021 (Vorjahr: T€ 11.705,8). Dies entspricht einer Zunahme von T€ 433,3.

Es haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt vom 18.09.2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in drei Sozialimmobilien als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Oktober 2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im März 2016 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurden in den jeweiligen Objektbesitzgesellschaften vor Fondsemission langfristige Darlehensverträge mit 10-jährigen Zinsbindungen abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaften, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um Pflegeheimimmobilien, die von regionalen und überregionalen Betreibergesellschaften langfristig gepachtet und betrieben werden. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für die Standorte wird planmäßig mit einer für die Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtungen gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte für Pflegeplätze, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze die Mittel für die Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

b) Wirtschaftsbericht



aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2019 mit einem Wachstum von knapp +5,48 Prozent gegenüber 2018 um rund ein halbes Prozent stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2021 hervor.[1]

Mit der im Dezember 2020 veröffentlichten „Pflegestatistik 2019“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2019 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2017 um +21 Prozent auf 4,1 Mio. gestiegen.[2] Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und der Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2019 weiter fort.

51 Prozent der 4,1 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2019 von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 49 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2019 professionell versorgt. Diese teilten sich auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung sowie die im Jahr 2019 erstmals erhobene Gruppe der Pflegebedürftigen des Pflegegrades 1 mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege-/ Betreuungsdienste oder Pflegeheime auf. Die Gruppe mit ausschließlich landesrechtlichen Leistungen umfasste dabei 17.817 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1. Die Gruppe ohne Leistungen der ambulanten Dienste oder Pflegeheime betrug 190.513 im Pflegegrad 1.[3] Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2019 lag bei 818.317 Personen und ist damit konstant geblieben (818.289 im Vergleich zu 2017). Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +24,5 Prozent angestiegen. Die Versorgung durch ambulante Pflegedienste nahm zwischen 2005 und 2019 hingegen um beträchtliche +108,4 Prozent zu. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg von rund +115,9 Prozent.

Aus dem Wachstum des Pflegesektors geht auch das Politikum des Fachkräftemangels hervor. Die Nachfrage nach Fachpersonal in der Pflege ist heute bereits hoch und wird künftig weiter steigen. Wie diese Nachfrage dauerhaft gedeckt werden kann, wird die Branche auch künftig beschäftigen.

Die 818.317 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 886.654 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2019 zu 92,3 Prozent aus.[4] Parallel zum in den vergangenen Jahren kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 818.608 im Jahr 2009 um knapp mehr als +8 Prozent auf 886.654 im Jahr 2019.[5] [6] Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 717.490 um +14 Prozent auf 818.317 gestiegen.[7] [8]

In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Die jeweiligen Abweichungen der verschiedenen Vorausberechnungen können durch unterschiedlich gewählte Altersgruppen, Pflegequoten und/oder abweichende Betrachtungen der Versorgungsformen begründet sein. Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2030 ca. 4,1 Mio. und bis 2050 rund 5,4 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.[9] Das RWI-Essen geht im Basisszenario davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 5,56 Mio. Menschen steigt.[10] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[11]

Seit Beginn der Corona-Pandemie hat das Interesse an krisensicheren Investments deutlich zugenommen. Investitionen in Pflege- und Sozialimmobilien gelten durch ihre Konjunkturunabhängigkeit daher besonders in Krisenzeiten als stabile und sichere Anlage. Dies wird auch am Investitionsvolumen deutlich: Im Jahr 2021 wurden in Deutschland laut CBRE rund 3,8 Milliarden Euro in Gesundheitsimmobilien investiert. Dies beträgt ca. 8 Prozent mehr als noch in 2020. Hinzu kommt das Thema ESG und Nachhaltigkeit, welches spätestens durch Inkrafttreten der EU-Taxonomie Einzug in der Immobilienbranche genommen hat. Besonders das „Social“ in ESG führt dazu, dass sich Gesundheitsimmobilien auch als Beimischung in den Portfolien immer größerer Beliebtheit erfreuen.[12]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das sechste volle Geschäftsjahr nach Erwerb der Investitionsobjekte.

Entsprechend des Gesellschafterbeschlusses im Sommer 2021 wurde die Umfirmierung (zur Vermeidung der Dopplung des „KG“) beim Registergericht beantragt und am 09.11.2021 ins Handelsregister eingetragen. Die bisherige Firma (IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) wurde durch IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ersetzt.

Das Investitionsvolumen der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betrug T€ 22.130 und wurde durch das eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von T€ 11.980 sowie die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in den Objektbesitzgesellschaften in Höhe von anfänglich T€ 10.150 finanziert.

Die bei der Fondsgesellschaft bilanzierten Beteiligungen wurden mit dem Verkehrswert bewertet und betreffen die Objektbesitzgesellschaften und die Beteiligung an der Komplementärgesellschaft. Die Werte der Objektbesitzgesellschaften wurden auf der Grundlage von Vermögensaufstellungen ermittelt und sind im Wesentlichen durch die Verkehrswerte der Immobilien und die Restvaluta der langfristigen Fremdmittel geprägt.

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften erhöhten sich für zwei Objekte die Verkehrswerte der Immobilien im Rahmen der Folgebewertung (T€ 181,0) bzw. verminderte sich der Verkehrswert einer Immobilie im Rahmen der Folgebewertung (T€ -78,0). Insgesamt erhöhten sich die Verkehrswerte der Immobilien durch die Folgebewertung um T€ 103,0 auf T€ 19.093,0 (Vorjahr: T€ 18.990,0). Die Inventarzuschüsse wurden um T€ 20,0 auf T€ 60,0 (Vorjahr: T€ 80,0) abgeschrieben. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 111,5 auf T€ 369,5 (Vorjahr: T€ 481,0) abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 316,1 auf T€ 8.165,1 (Vorjahr: T€ 8.481,2).

Die Barmittel der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betragen zum Stichtag rund T€ 823,0 (Vorjahr: T€ 700,3). Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen inkl. Sonderposten in Höhe von T€ 158,1 (Vorjahr: T€ 164,4) gegenüber.

Im Berichtsjahr wurden in den drei Objektbesitzgesellschaften T€ 1.476,1 (Vorjahr: T€ 1.471,4) Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen in einer Objektbesitzgesellschaft Rückstände von T€ 1,0. Aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen der Objektgesellschaften wurden durch die Fondsgesellschaft Entnahmen in Höhe von T€ 775,7 (Vorjahr: T€ 775,7) getätigt, welche zur Deckung eigener Ausgaben und für prospektgemäße Ausschüttungen an die Kapitalanleger vorjahresgemäß T€ 658,9 bzw. 5,50 % auf das Kommanditkapital verwandt wurden. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.



Unter Berücksichtigung der Beteiligungserträge (entnommene realisierte Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften) hat die Fondsgesellschaft nach Abzug ihrer eigenen laufenden Aufwendungen ein ordentliches Geschäftsergebnis von T€ 681,3 (Vorjahr: T€ 685,5) realisiert. Unter Berücksichtigung der Verkehrswert-/Zeitwertveränderungen der Beteiligungen errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 1.092,2 (Vorjahr: T€ 1.175,8).

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme), ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko. Die Eigenkapitalquote beträgt 99,61 % (Vorjahr: 99,60 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 03.08.2015 zuletzt geändert am 25.04.2017 mit Wirkung zum 01.06.2017 beträgt der Leverage 86,23 % zum Stichtag 31.12.2021 (Vorjahr: 89,57 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaften zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaften betrug im Geschäftsjahr T€ 1.215,4 (Vorjahr: T€ 1.266,0). Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung, für die Verwaltungskosten des AIF und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2021 jederzeit gegeben. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten auch im Geschäftsjahr 2021 zu enormen zusätzlichen Belastungen der Pflegeheimbetreiber und deren Personal. Dies zeigte sich insbesondere im Mehraufwand für Hygienemaßnahmen und Besuchsregelungen. Der finanzielle Mehraufwand für die Betreiber konnte jedoch durch entsprechende staatliche Unterstützung geringgehalten werden. Auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft hatten die Mehraufwendungen keinen wesentlichen Einfluss.

Trotz aller Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie (wie einer gleichbleibend hohen Auslastungsrate beim Betreiber) wird nicht damit gerechnet, dass sich daraus wesentliche negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft ergeben.

c) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 03.08.2015 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt bis zu 1,10 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 6,50 Prozent der jährlichen Pachteinnahmen der Objektbesitzgesellschaften. Im Geschäftsjahr 2021 betrug die Gebühr € 40.070,85 (Vorjahr: € 38.292,96) inklusive Umsatzsteuer auf Fondsebene und € 47.698,80 (Vorjahr: € 46.959,18) auf Objektbesitzgesellschaftsebene. Zusammen betrug die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit € 87.769,95 (Vorjahr: € 85.252,14). Dies entspricht 0,74 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Jahr 2021 (T€ 11.922,4) bzw. 5,95 % der Pachteinnahmen (T€ 1.475,7) der Objektbesitzgesellschaften im Berichtsjahr. Von diesem Gesamtbetrag hat die Hanseatische € 6.411,84 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

Hamburg, den 28.06.2022

Die Geschäftsführung

- [1] GBE Bund (2021): Gesundheitsberichtserstattung - Ausgaben, Kosten, Finanzierung - Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Online: www.gbe-bund.de.
- [2] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 9.
- [3] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 19.
- [4] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 35.
- [5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2011): Pflegestatistik 2009 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, S. 19.
- [6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 35.
- [7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2011): Pflegestatistik 2009 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, S. 20.
- [8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 45–46.
- [9] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2020): Anzahl der Pflegebedürftigen steigt vor allem bei den Hochbetagten. Online: <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html>.
- [10] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2021): Pflegeheim Rating Report 2022, S. Schaubild 40.
- [11] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2021): Pflegeheim Rating Report 2022, S. Schaubild 41.
- [12] CBRE Research (2022): Market Outlook 2022. Online: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/2022%20Outlook_DE_final.pdf?e=1645187651&h=16f9335fd89bbeb7c703cd5e45cb8ef2, S. 34.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA	12.186.267,96	11.752.681,42
1. Beteiligungen	12.099.745,87	11.688.575,76
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	77.939,35	
täglich verfügbare Bankguthaben	77.939,35	64.007,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50,74	98,64
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	8.532,00	0,00
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
B. PASSIVA	12.186.267,96	11.752.681,42
1. Rückstellungen	20.610,00	19.420,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.599,09	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.599,09	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	
gegenüber Gesellschaftern	0,00	2.500,00



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
5. Eigenkapital	12.139.058,87	
a) Kapitalanteil der persönlichhaftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	10.003.254,52	9.980.869,33
ausstehende Einlagen EUR 703.000,00 (Vorjahr: EUR 703.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	2.135.804,35	1.724.892,09

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	2021	2020
	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	775.720,09	775.720,09
b) Sonstige betriebliche Erträge	142,56	0,00
Summe der Erträge	775.862,65	775.720,09
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-33.659,01	-32.166,12
b) Verwahrstellenvergütung	-18.213,00	-16.956,48
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-28.478,76	-27.590,38
d) Sonstige Aufwendungen	-14.226,26	-13.533,97
Summe der Aufwendungen	-94.577,03	-90.246,95
3. Ordentlicher Nettoertrag	681.285,62	685.473,14
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	681.285,62	685.473,14
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	410.912,26	494.458,03
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-4.152,12
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	410.912,26	490.305,91
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.092.197,88	1.175.779,05
7. Gutschrift des Kapitalkontos	-681.285,62	-685.473,14
8. Gutschrift des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-410.912,26	-490.305,91

	2021 EUR	2020 EUR
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 KAGB i.V.m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB i.V.m. §§ 267 Abs. 1 und 3 HGB sowie § 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 26. August 2014 errichtet und ist unter der Nummer HRA 118131 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Die letzte Umfirmierung erfolgte am 09. November 2021.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i. V.m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Beteiligungen** werden mit dem jeweiligen Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert an den Immobilien-Gesellschaften wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Die **Barmittel** sind zu Nennwerten bilanziert.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Als **aktive Rechnungsabgrenzung** werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über drei Objektgesellschaften in drei Sozialimmobilien der stationären Altenpflege investiert.

Insgesamt ergibt sich für die Fondsstruktur unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	AIF T€	Objekt Bad Ems T€	Objekt Jesteburg T€	Objekt Berlin T€	gesamt T€	Vorjahr T€
Verkehrswert der Immobilien	0	6.292	6.869	5.932	19.093	18.990
Anschaffungsnebenkosten	0	97	138	135	370	481

	AIF T€	Objekt Bad Ems T€	Objekt Jesteburg T€	Objekt Berlin T€	gesamt T€	Vorjahr T€
Inventarzuschüsse	0	60	0	0	60	80
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	25	100	100
Barmittel	78	214	235	296	823	700
Forderungen	0 *	0	7	1	8	0
Aktive Rechnungsabgrenzungs- posten	9	0	0	0	9	0
Wert der Vermögensgegenstände	112	6.688	7.274	6.389	20.463	20.351
Kredite	0	-2.823	-2.843	-2.499	-8.165	-8.481
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-47	-27	-26	-58	-158	-164
Nettoinventarwert	65	3.837	4.405	3.832	12.139	11.706

* Betrag unter € 500,00

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 20.463 auf Grundlage der Vermögensaufstellung ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 39,91%.

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 150 % des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 107 % und zum Ende des Berichtsjahres 2021 rund 86,23 % des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)	Realisiertes Ergebnis (KARBV)
IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100 %	27.08.2014	26 T€	0,3 T€
Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	27.08.2014	3.838 T€	399 T€
Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	29.12.2014	4.405 T€	447 T€
Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	08.07.2015	3.832 T€	369 T€

Transaktionskosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände sind, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften entstanden und nachstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Erläuterungen zur Beteiligung an der Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG zum:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	T€ 3.824	T€ 3.820	T€ 3.838

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Grundstücksgröße			6.133 m ²
b) Art und Lage		Alten- und Pflegeeinrichtung Lahnstraße 70, 56130 Bad Ems	
c) Baujahr			1955
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)			1/2015
d) Gebäudenutzfläche			5.811 m ²
e) Leerstandsquote			0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote			0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			52,30%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			18 Jahre
i) Verkehrswert			€ 6.292.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten			€ 97.118,43
Aufgliederung		% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer		5,00	270.000,00
Notargebühren		0,66	35.357,53
Sonstige Kosten		0,34	18.370,50
Summe ANK		6,00	323.728,03
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		-4,20	-226.609,60
Buchwert		1,80	97.118,43
Kaufpreis		100,00	5.400.000,00
Inventarzuschuss			200.000,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)			-140.000,00
Verkehrswert Inventarzuschuss			60.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Die Pächterin erhielt im Jahr 2015 von der Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG einen Modernisierungszuschuss in Höhe von insgesamt € 700.000,00.

Erläuterungen zur Beteiligung an der Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG zum:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	T€ 4.097	T€ 4.265	T€ 4.405

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Grundstücksgröße			12.576 m ²
b) Art		Alten- und Pflegeeinrichtung	
Lage		Bergweg 1-7, 21266 Jesteburg	
c) Baujahr			1992
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)			4/2015
d) Gebäudenutzfläche			4.860 m ²
e) Leerstandsquote			0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote			0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			43,21%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			18,3 Jahre
i) Verkehrswert			€ 6.869.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten			€ 137.501,65
Aufgliederung		% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer		5,00	328.950,00
Notargebühren		0,49	31.937,36
Sonstige Kosten		0,94	62.194,70
Summe ANK		6,43	423.082,06
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		-4,34	-285.580,41
Buchwert		2,09	137.501,65
Kaufpreis		100,00	6.579.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Erläuterungen zur Beteiligung an der Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG zum:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	T€ 3.252	T€ 3.578	T€ 3.832

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Grundstücksgröße		1.006 m ²
b) Art	Alten- und Pflegeeinrichtung	
Lage	Huttenstraße 65, 10553 Berlin	
c) Baujahr		1967/Sanierung 2012
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		09/2015
d) Gebäudenutzfläche		2.175 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		46,28 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,9 Jahre
i) Verkehrswert		€ 5.932.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 134.895,22
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	6,00	324.000,00
Notargebühren	0,47	25.519,23
Sonstige Kosten	0,34	18.385,26
Summe ANK	6,81	367.904,49
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-4,31	-233.009,27
Buchwert	2,50	134.895,22
Kaufpreis	100,00	5.400.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	

Der Generalunternehmer erhielt von der Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG für diverse Maßnahmen am Pflegeheim eine zusätzliche pauschale Vergütung in Höhe von € 70.000,00 inklusive Umsatzsteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die gemäß § 250 Abs. 1 HGB erfolgte Aktivierung der gezahlten Vergütungen an die Verwahrstelle in Höhe von T€ 9, die das Jahr 2022 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Verwahrstelle, der Jahresabschlussprüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und sind nicht besichert.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 11.980. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 1.198 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert[1]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 12.139.058,87	€ 10.132,77	im Jahr 2021	€ 11.922.410,15
zum 31.12.2020	€ 11.705.761,42	€ 9.771,09	im Jahr 2020	€ 11.447.323,04
zum 31.12.2019	€ 11.188.884,66	€ 9.339,64	im Jahr 2019	€ 10.811.847,04

Gemäß § 24 KARBV stellen sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	681.285,62	685.473,14
2. Belastung auf Kapitalkonto	-681.285,62	-685.473,14
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	11.705.761,42	11.188.884,66
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-658.900,43	-658.902,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	681.285,62	685.473,14
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	410.912,26	490.305,91
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	12.139.058,87	11.705.761,42

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	703.000,00	1.198.000,00		1.901.000,00	1.901.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-703.000,00	0,00		-703.000,00	-703.000,00
Kapitalrücklagenkonto II	0,00	0,00	10.782.000,00		10.782.000,00	10.782.000,00
Entnahmekonto III	0,00	289.811,01	-2.627.833,99		-2.338.022,98	-2.360.408,17

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	€		
Agiokonto IV	0,00	0,00	361.277,50		361.277,50	361.277,50
Kapitalanteile	0,00	289.811,01	9.713.443,51		10.003.254,52	9.980.869,33
Rücklage für Zeitwertänderung					2.135.804,35	1.724.892,09
Eigenkapital					12.139.058,87	11.705.761,42

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen ausschließlich Beteiligungserträge. Wirtschaftlich handelt es sich um die entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	11.922.410,15	100,00 %
Gesamtkosten	94.577,03	0,79 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	33.659,01	0,28 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.411,84	0,05 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	40.070,85	0,33 %
Vergütungen für die Verwahrstelle	18.213,00	0,15 %
sonstige Kosten	36.293,18	0,30 %

Die sonstigen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abzinsung der langfristigen Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 20,00.

Zeitwertänderung

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt T€ 411. Es resultiert aus den Zu- bzw. Abschreibungen der Beteiligungen an den Objektgesellschaften (zusammen T€ -29) aufgrund der Erträge bzw. Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert abzüglich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Inventarzuschüssen der Objektgesellschaften. Darüber hinaus werden die nicht entnommenen erwirtschafteten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften in Höhe von T€ 440 in die Zeitwertveränderung eingestellt.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin



Komplementärin der Gesellschaft ist die IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem Stammkapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Anlegerkommission

Die Anlegerkommission besteht zum Stichtag aus den Mitgliedern Herrn Dr. Vierneisel, Planegg, und Herrn Huber, Esslingen am Neckar.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils T€ 2,5 (im Vorjahr jeweils T€ 2,5) erhalten.

Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher in den Anlagebedingungen weder vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge ereignet, welche für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 28.06.2022

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Harald Niedergesäß

JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

[1] Der rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 10.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel: {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme}.



Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Harald Niedergesäß

JN Verwaltung GmbH - geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ehemals: IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), Hamburg, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 28. Juni 2022

HANSA PARTNER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Smit, Wirtschaftsprüferin

gez. ppa. Dörrhöfer, Wirtschaftsprüfer