



IMMOVATION
– Immobilien Handels AG –

Kassel

Jahresabschluss
zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bilanz

Aktiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen	25.670.655,80	27.154.565,70
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.894,50	6.499,50
II. Sachanlagen	3.625,00	7.265,00
III. Finanzanlagen	25.665.136,30	27.140.801,20
B. Umlaufvermögen	10.622.928,42	11.498.707,94
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.247.167,35	3.213.881,93
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen, offen abgesetzt	130.644,20	159.573,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.192.336,35	7.963.911,52
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	183.424,72	320.914,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.934,53	5.649,68
Bilanzsumme, Summe Aktiva	36.298.518,75	38.658.923,32
Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital	2.079.529,48	1.886.946,96
I. gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage	55.000,00	55.000,00
III. Gewinnrücklagen	1.421,00	1.421,00



	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
IV. Bilanzgewinn	1.523.108,48	1.330.525,96
B. Genussrechtskapital	24.316.450,00	28.333.930,00
C. Rückstellungen	288.442,60	152.489,23
D. Verbindlichkeiten	7.457.701,75	6.779.858,54
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.042,56	4.142,68
F. Passive latente Steuern	2.152.352,36	1.501.555,91
Bilanzsumme, Summe Passiva	36.298.518,75	38.658.923,32

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel unter HRB 6062.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Jahresabschlusses sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 17. Juli 2015 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.



Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden, soweit notwendig, vorgenommen.

Erhaltene Anzahlungen für Betriebskostenvorauszahlungen wurden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten und Genussrechte wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

Latente Steuern werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird.

Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden Gesellschaften beteiligt: Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Firmenname / Sitz	Anteils- höhe	Eigenkapital Euro	Ergebnis 2019 Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0 %	17.525.000,00	*2.515.881,72
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0 %	3.382.000,00	*-8.520,06
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0 %	235.564,59	*1.483.718,61
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0 %	375.564,59	*193.055,64
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0 %	50.000,00	*-126.389,28
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0 %	27.000,00	*389.482,93
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0 %	22.103,91	-121.819,19



Firmenname / Sitz	Anteils- höhe	Eigenkapital Euro	Ergebnis 2019 Euro
Immokles AG, Kassel	100,0 %	16.106.000,00	*1.672.082,71
IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, Kassel	99,9 %	1.717.884,80	70.718,37

* = mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 22.507,30 (Vorjahr: Euro 22.860,10).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 500.000,00. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 250.000 Aktien.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert Euro 55.000,00.

Die **gesetzliche Rücklage** hat sich zum Stichtag nicht verändert und beträgt Euro 1.421,00.

Das **Genussrechtskapital** wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt. Die Beendigung der Genussrechts- Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts- Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt bis zu einem Jahr. Den Genussrechts- Bedingungen zufolge haftet das Genussskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück.

Im Geschäftsjahr 2019 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	2.431.645

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	13.403.120,00
2 Jahre	5.062.700,00
3 Jahre	5.011.630,00

4 Jahre	839.000,00
	24.316.450,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie für Personalkosten.

Verbindlichkeiten

	Bilanz			davon Restlaufzeit		
	31.12.2019 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
1. Anleihen	3.000.000,00	976.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	976.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.988,41	17.976,14	36.988,41	17.976,14	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.556.704,55	2.523.021,20	1.556.704,55	2.523.021,20	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.864.008,79	3.262.861,20	2.864.008,79	3.262.861,20	0,00	0,00
	7.457.701,75	6.779.858,54	4.457.701,75	5.803.858,54	3.000.000,00	976.000,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt zum Bilanzstichtag Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 976.000,00). In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 150.000,00 (Vj.: Euro 300.000,00) enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

Latente Steuern

Die **latenten Steuern** betreffen temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen.

Der maßgebliche Ertragssteuersatz, der für die Berechnung latenter Steueransprüche und Steuerschulden angewandt wurde, setzt sich aus der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer zusammen. Der Körperschaftsteuersatz, inklusive dem Solidaritätszuschlag, beträgt 15,83 % und der Gewerbesteuersatz 15,40 %. Der maßgebliche Ertragssteuersatz beträgt somit in Summe 31,23 %.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 2.152.352,36 (Vorjahr: Euro 1.501.555,91) erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften. Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	Aktive latente Steuern Euro	Passive latente Steuern Euro	Saldo Euro
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	139.978,59	0,00	139.978,59
Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag	62.234,17	0,00	62.234,17

	Aktive latente Steuern Euro	Passive latente Steuern Euro	Saldo Euro
Aus der Organgesellschaft:			
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	-2.316.233,97	-2.316.233,97
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft:			
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	-38.420,49	-38.420,49
Aus der Organgesellschaft:			
Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Summe:	202.302,10	-2.354.654,46	-2.152.352,36
Bilanzierung Passivüberhang:			-2.152.352,36

4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank eG Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger zur Absicherung der 2. IPSAK-Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG (verbundenes Unternehmen) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 300.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Deutschen Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 25.000.000,00 zugunsten der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken zur Absicherung einer erstrangigen Buchgrundschuld der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH (verbundenes Unternehmen).

5. Sonstige Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen aus den geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

6. Sonstige Angaben



Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
-------------------------------	-------------------	----------

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg	stellv. Vorsitzender	Steuerberater
Herr Volker Wehrmann	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit brutto Euro 23.800,00 vergütet.

Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist persönlich haftende Gesellschafterin nach § 285 Nr. 11a HGB der nachfolgenden Gesellschaften:

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	GmbH & Co. KG



Name	Adamietz & Bergmann Immobilien GbR
Sitz	Kassel
Rechtsform	GbR

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen wird.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmernehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	14
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	14
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	14

7. Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach HGB, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 3 HGB und § 325 HGB für das Geschäftsjahr 2019 wird in Anspruch genommen.

8. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag kam es zur weltweiten Ausbreitung des Corona-Virus.
Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

9. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorgeschlagen, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

10. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 24. Juni 2020

gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Bericht des Aufsichtsrats

Wir, die unterzeichnenden Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft

Frau Dr. Heidemarie Krüger, Vorsitzende



Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg, stellv. Vorsitzender
Herr RA Volker Wehrmann, stellv. Vorsitzender

erstatten hiermit folgenden Bericht für das Geschäftsjahr 2019.

Uns liegen vor:

- a. Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG, vertreten durch die Wirtschaftsprüfer Hans-Günter Jakob und Carsten Ewald, vom 24. Juni 2020.
- b. Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2019 aus Frau Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende), Herrn Dipl.-Kfm. York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender) und Herrn RA Volker Wehrmann (stellv. Vorsitzender):

Der vorliegende Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat eingesehen und in einer gemeinsamen Sitzung über das Ergebnis beraten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses angeschlossen.

Für die im vergangenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen und die engagierte Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat an dieser Stelle beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir haben sämtliche Unterlagen beurteilt bzw. geprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sie den gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich entsprechen. Wir bestätigen hiermit, dass wir uns den vom Vorstand gemachten Angaben anschließen.

Unsere Prüfung hat zu keinen Beanstandungen und Einwendungen geführt.

Hierauf beschließt der Aufsichtsrat einstimmig:

Nach Prüfung billigt der Aufsichtsrat der IMMOVATION Immobilien Handels AG den vorstehend genannten, vom Vorstand aufgestellten, Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019.

Kassel, den 08.07.2020

(gez. Dr. Heidemarie Krüger) (gez. Dipl.-Kfm. Y. Hilgenberg) (gez. RA Volker Wehrmann)

Sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 30.06.2020 festgestellt.