Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	26.07.2018

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A. AKTIVA

	31.12.2017 EUR		31.12.2016 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN			
1. Beteiligungen		15.841.273,04	13.649.437,44
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Barmittel und Barmitteläquivalente	304.539,09		453.554,70
		304.539,09	
3. Forderungen			
Andere Forderungen	0,00		9.490,00
		0,00	
		16.145.812,13	14.112.482,14

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		30.200,00	134.565,04
2. Sonstige Verbindlichkeiten		8.647,50	46.720,93
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
Kapitalanteile der Kommanditisten			16.682.641,47
		13.641.637,41	
b) Kapitalrücklage		598.650,00	598.650,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		902.373,04	-1.289.462,56
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		964.304,18	-2.060.632,74
		16.145.812,13	14.112.482,14

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EUR		2016 EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.236.000,00		1.624.559,00
Summe der Erträge		1.236.000,00	
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		-3.816,88
b) Verwaltungsvergütung	-210.289,00		-220.264,00
c) Verwahrstellenvergütung	-24.990,00		-24.990,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.376,19		-12.000,00
e) sonstige Aufwendungen	-16.040,63		-3.424.120,86
Summe der Aufwendungen		-271.695,82	
3. Ordentlicher Nettoertrag		964.304,18	-2.060.632,74
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		964.304,18	-2.060.632,74
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.191.835,60		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		1.104.622,33
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.191.835,60	1.104.622,33
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.156.139,78	-3.165.255,07

Anhang zum 31. Dezember 2017

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2017 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Die Bilanz ist nach vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 (1) Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertungen erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerten Zu diesem Zweck werden die Immobilien i. d. R. zu Verkehrswerten bewertet, d. h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Kaufpreises und des Buchwertes werden gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog der im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fondsgesellschaft.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen).

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Veräußerungsergebnisse erzielt, und der ordentliche Nettoertrag ist identisch mit dem realisierten Ergebnis.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt und fließt in das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ein.

Hinsichtlich der Aufwendungen für die laufende Steuerberatung (TEUR 3), der Haftungsvergütung (TEUR 1) sowie der Aufwendungen für die Bewertungsgutachten (TEUR 9) wurden Umgliederungen vorgenommen. Die zuvor in der Verwaltungsvergütung ausgewiesenen Aufwendungen sind nun den sonstigen Aufwendungen zugeordnet.

Die ausstehenden und nicht eingeforderten Kommanditeinlagen wurden auf der Passivseite saldiert dargestellt.

Angaben zur Bilanz

Die Beteiligungen in Höhe von 15.841 TEUR (Vorjahr: 13.649 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2017 EUR	Wertansatz 31.12.2016 EUR
INP Peine GmbH & Co. KG	Hamburg	94,89%	4.346.300,37	3.760.472,91
INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG	Hamburg	94,87%	2.752.508,03	2.217.840,66
INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG	Hamburg	94,93%	3.565.057,13	2.785.649,12
INP Nordenham GmbH & Co. KG	Hamburg	94,93%	3.587.088,15	3.333.641,62
INP Kita Staaken GmbH & Co. KG	Hamburg	94,84%	1.565.231,22	1.527.228,60
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	25.088,14	24.604,53
Summe			15.841.273,04	13.649.437,44

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die Rückstellungen enthalten Rückstellungen für die Abschlussprüfung (17 TEUR) und Rückstellungen für die Verwaltungsvergütungen (12 TEUR).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Anderen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position Eigenkapital weist das Kapitalkonto der Kommanditisten (17.825 TEUR, Vorjahr: 17.825 TEUR) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Ergebnisse des Geschäftsjahres (2.192 TEUR, Vorjahr: -1.105 TEUR) aus.

Verwendungsrechnung	2017	2016
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	964.304,18	-2.060.632,74
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	964.304,18	-2.060.632,74
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung	2017	2016
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	13.931.196,17	16.465.163,40
1. Entnahmen	-980.371,32	-972.112,16
Mittelzuflüsse	0,00	1.603.400,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	964.304,18	-2.060.632,74
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.191.835,60	-1.104.622,33
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.106.964,63	13.931.196,17
Kapitalanteile der Kommanditisten	2017	2016
Kommanditkapital	17.825.000,00	17.825.000,00
Auszahlung	-2.186.851,23	-1.206.479,91
Ergebnisanteil	-1.094.138,32	-1.225.341,18
Kapitalrücklage	598.650,00	598.650,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	964.304,18	-2.060.632,74
Summe	16.106.964,63	13.931.196,17

Angaben zum Nettoinventarwert	2017	2016	2015
Wert des Gesellschaftsvermögens in TEUR	16.107,0	13.931,2	16.465,2
Wert eines Anteils in EUR	903,62	781,55	1.011,93

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (17.825 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Die Gesamtkostenquote 2017 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,81 %.

Die Erträge (1.236 TEUR) beinhalten Erträge aus den Objektgesellschaften.

Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die Aufwendungen der Gesellschaft (272 TEUR) entfallen im Wesentlichen auf die Verwaltungsvergütung (210 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung (25 TEUR).

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 0,1 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Leverage

Die Fremdkapitalquote bemisst sich über das Verhältnis des Fremdkapitals zur Bilanzsumme und beträgt 0,24 % (Vorjahr: 1,28 %).

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRA 116317 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und einem Stammkapital von 25 TEUR. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.200 EUR von der Gesellschaft erhalten.

Die Geschäftsführung obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Thomas Rodemeier, Diplomingenieur, und Philipp Herrmann, Master of Economics, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer Thomas Rodemeier, Diplomingenieur, sowie dem geschäftsführenden Kommanditisten Dr. Hans Wurps, Dipl.-Physiker.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht eingetreten.

Hamburg, den 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier

Geschäftsführer der INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Fonds

1.1 Struktur des Investmentvermögens

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds), im Folgenden auch „Fondsgesellschaft" oder „Fonds" genannt) ist als Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie durch die geschäftsführende Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und den geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz i. d. Nordheide.

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft hat keine Mitarbeiter, und es erfolgten somit keinerlei Vergütungs- oder Bonizahlungen.

Der Fonds verfolgt als finanzielles Anlageziel die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden indirekt gehaltenen Fondsimmobilien. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und dem Veräußerungserlös zusammensetzt. Das Anlageziel soll konkret erreicht werden über den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung der in den fünf Objektgesellschaften enthaltenen stationären Pflegeeinrichtungen („Haus Doris" in Peine, „Vitanas Senioren Centrum im Braake-Hof" in Brunsbüttel, „Seniorenzentrum Mülfort" in Mönchengladbach, „Haus Tongern" in Nordenham) bzw. einer Kindestagesstätte („Kita Heerstraße" in Berlin-Staaken). Die Objekte wiesen in 2017 aufgrund der jährlichen Folgebewertungen insgesamt eine Wertsteigerung in Höhe von insgesamt 980 TEUR im Vergleich zum Vorjahr auf.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 17.825 TEUR, das von 594 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 2 TEUR beteiligt, das jedoch nicht eingezahlt wurde. Im Weiteren ist die persönlich haftende Gesellschafterin, die INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, ohne Einlage beteiligt.

Das Beteiligungsangebot ist von der INP Invest GmbH, einem in Hamburg ansässigen Anbieter alternativer Investments und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien, initiiert worden. Die INP Invest GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der INP Holding AG, Hamburg, die im Jahr 2005 gegründet wurde. Die INP Management GmbH, die INP Finanzconsult GmbH, die INP Control GmbH und die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, alle mit Sitz in Hamburg, sind weitere Tochtergesellschaften der INP Holding AG. Der Vorstand der INP Holding AG besteht aus den Herren Matthias Bruns und Philipp Herrmann. Die INP Holding AG ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt.

Als Verwahrstelle des Fonds wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch eingesetzt.

1.2 Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG): INP Invest GmbH, Hamburg

Die INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend auch „KVG" genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 1. Januar 2017 ein Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der INP Invest GmbH abgeschlossen.

Als externe KVG ist die INP Invest GmbH entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des Fonds für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des Fonds. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten, die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten sowie die laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Anlagegrenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttungen, Meldewesen sowie ggf. weitere sonstige Dienstleistungen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen der Fondsgesellschaft und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden konkret wie folgt vergütet: Für die Tätigkeiten

a) Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse

b) Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) und von Vertriebsmaterialien

c) Beschaffung / Vermittlung einer Eigenkapital-Platzierungsgarantie für die Fondsgesellschaft

hat die KVG bereits im Geschäftsjahr 2016 eine Ankaufsgebühr in Höhe von 2,7 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Nettokaufpreises der Fondsimmobilien erhalten.

Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% p. a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft.

Die KVG hat sich gem. dem Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, den Verkauf der Fondsimmobilien mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen) zu koordinieren und zu begleiten (objektbegleitende Verkaufsmaßnahmen). Für die Erfüllung dieser Tätigkeiten erhält die KVG von der Fondsgesellschaft beim Verkauf der Immobilien eine abschließende Vergütung in Höhe von 1,1 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des realisierten Nettoverkaufserlöses.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2017 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland wie das Vorjahr ein sehr gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 %, eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 5,3 % per Ultimo 2017 und der Rekordstand an Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt von 44,3 Mio. Beschäftigten (+0,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen robusten Wachstumspfad. Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite von 0,48 % per Dezember 2017). Für das Jahr 2018 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer leicht höheren Wachstumsquote von 2,5 % bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Die zugrundeliegende Wachstumsdynamik bleibt im Wesentlichen erhalten und kann charakterisiert werden als „zunehmend reifer Aufschwung".

Unabhängig von diesen positiven Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilien-Assetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Der weiterhin ansteigende Fokus auf derartige Investments ist durch die zukünftige Nachfragesituation zu erklären. So ist nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes davon auszugehen, dass im Jahr 2030 schätzungsweise mehr als 4,1 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland leben. Dies bedeutet einen Anstieg um 34 % gegenüber dem Jahr 2015. Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf 271.000 Plätze bis zum Jahr 2030 geschätzt. Auf der Betreiberseite kommt es weiterhin zu starken Wachstumsbestrebungen u.a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimen oder durch Neubauten, um Kostendegression / eine bessere Kapazitätsauslastung und einen höheren Preis zu erreichen.

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Für die Betreiber der Sozialimmobilien und mittelbar für die Fondsgesellschaft bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist.

2.2 Ertragslage

	2017 EUR	2016 EUR
Erträge	1.236.000,00	1.624.559,00
Aufwendungen	-271.695,82	-3.685.191,74
Ordentlicher Nettoertrag	964.304,18	-2.060.632,74
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	964.304,18	-2.060.632,74
Zeitwertänderungen	2.191.835,60	-1.104.622,33
Ergebnis des Geschäftsjahres	3.156.139,78	-3.165.255,07

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus den Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt 1.236 TEUR erzielt.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Verwaltungsvergütung (210 TEUR), die Kosten der Verwahrstelle (25 TEUR) und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (20 TEUR).

2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 16.107 TEUR gekennzeichnet. Seit 2015 wurden Anlegergelder in Höhe von 17.825 TEUR eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 980 TEUR (Vorjahr: 972 TEUR) und der realisierte Jahresüberschuss in Höhe von 964 TEUR (Vorjahr: -2.061 TEUR) ausgewirkt. Außerdem stehen nicht realisierte Ergebnisse aus der Zeitwertveränderung in Höhe von 2.192 TEUR (Vorjahr: -1.105 TEUR) zur Verfügung.

2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2017 gegenübergestellt:

Aktiva	2017 EUR	2016 EUR
Sachanlagen	0,00	0,00
Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Beteiligungen	15.841.273,04	13.649.437,44
Barmittel und Barmitteläquivalente	304.539,09	453.554,70
sonstige Aktiva	0,00	9.490,00

Aktiva	2017	2016
	EUR	EUR
	16.145.812,13	14.112.482,14
Passiva		
Rückstellungen	30.200,00	134.565,04
Kredite	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	8.647,50	46.720,93
Eigenkapital	16.106.964,63	13.931.196,17
	16.145.812,13	14.112.482,14

Das Fondsvermögen betrug am Ende des Berichtszeitraums 16.107 TEUR. Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Peine GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Nordenham GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Kita Staaken GmbH & Co. KG, die Eigentümerin der dortigen Kindertagesstätte ist.

2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert. Die Verkehrswerte der Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

Gutachten	Peine	Brunsbüttel	Mönchengladbach
aus	TEUR	TEUR	TEUR
2015	8.600	6.000	6.520
2016	8.660	5.700	6.640
2017	8.720	5.850	7.320

Gutachten	Nordenham	Staaken	Summe
aus	TEUR	TEUR	TEUR
2015	7.400	3.000	31.520
2016	7.570	3.030	31.600
2017	7.660	3.030	32.580

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 16.107 TEUR (Vorjahr: 13.931 TEUR) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2017 befanden sich 17.825 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 903,62 EUR (Vorjahr: 781,55 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, unterliegt volkswirtschaftlichen Risiken (z. B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflege- bzw. Kinderbetreuungsbranche (z. B. Auslastung der Immobilien), da der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investiert. Risikomindernd wirkt sich dabei der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kindertagesstätten weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Die Pachtverträge sind mit der Zielsetzung konzipiert worden, eine dauerhaft stabile Vertragsbeziehung zwischen den Pächtern und den Objektgesellschaften zu generieren. Zudem wurde vor dem jeweiligen Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Verpachtung und Bewirtschaftung einzuschätzen.

Von allen im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken wird insbesondere das „Pachtausfall-risiko" als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass die Pächter außerordentliche Kündigungen ausüben oder dass einzelne Regelungen des jeweiligen Pachtvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall eines Betreibers einer Pflegeeinrichtung die Beträge der Bewohner weiter gezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Objektgesellschaft erfolgt. Für die Risikoüberwachung wird die Belegungsquote herangezogen. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen zur Risikoanalyse im nachfolgenden Tätigkeitsbericht.

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Jahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die Geschäftsleitung rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Bewirtschaftungsbedingungen bzgl. des Betriebs der Immobilien.

4. Tätigkeitsbericht

Im Zuge der Risikoanalyse werden aktuell die Eingänge der Mieten zeitnah überwacht. Außerdem erfolgt die tagesaktuelle

Überwachung der Bonität der Mieter, und gleichzeitig wird eine Liquiditätsprognose sowie ein Risikobericht für den Fonds vierteljährlich sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden diesbezüglich keine risikoerhöhenden Tendenzen entdeckt.

5. Vergütungsbericht

Die INP Invest hat gemäß der Vorgaben aus § 37 Abs. 2 KAGB i.V. m. dem Anhang II Nr. 1 a) und b) der Richtlinie 2011/61/EU eine Vergütungsrichtlinie verfasst, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass die Vergütungsrichtlinie mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Zudem stellt die INP Invest auf dieser Grundlage sicher, dass die Vergütungsrichtlinie mit den eigenen Geschäftsstrategien, Zielen, Werten und Interessen und der von ihr verwalteten AIF oder der Anleger solcher AIF vereinbar ist.

Zu unterscheiden sind bei der KVG zwischen zwei Mitarbeitergruppen: Zum einen Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und zum anderen Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2017 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 398 TEUR (387 TEUR ohne Sozialabgaben) an ihre Mitarbeiter gezahlt.

Hamburg, den 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier

Geschäftsführer der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH

Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 21. Juni 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hedwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 31. März 2018

INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier