
Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Schorndorf

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort
1.	Jahresabschluss 2018
1.1	BILANZ zum 31. Dezember 2018
1.2	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
1.3	Anhang für das Geschäftsjahr 2018
I.	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
II.	Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht
III.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
IV.	Angaben zur Bilanz
V.	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
VI.	Sonstige Angaben
VII.	Zusätzliche Angaben
	Vermögensübersicht zum 31.12.2018
	Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § Abs. 3 Nr. 3 KARBV)
	Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 Abs. Nr. 4 KARBV)
VIII.	Nachtragsbericht
	Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV
	Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 KARBV
2.	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
2.1	Grundlagen der Gesellschaft
2.2	Wirtschaftsbericht,
2.2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
2.2.2	Lage des Unternehmens
a.)	Ertragslage
b.)	Finanzlage
c.)	Vermögenslage



- 2.5 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 2.5.1 Prognosebericht
- 2.5.2 Chancenbericht
- 2.5.3 Risikobericht
 - a) Allgemein
 - b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken
 - c) Leverage
- 2.5.4 Überblick über die Fondsgesellschaft
- 2.5.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG
- 2.6 Tätigkeitsbericht
- 2.6.1 Geschäftstätigkeit
 - Immobilieninvestitionen Deutschland
 - US-Wohnen
 - Photovoltaik-Investitionen
 - Edelmetalle
 - Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen
- 2.6.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen
 - Operatives Ergebnis
 - Cash-Flow
 - Ausschüttungen
- 2.6.3 Steuerliches Ergebnis
- 2.6.4 Risiken
 - Risikoprofil
- 2.6.5 Ausblick
- 3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter
- 4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

mit dem Jahresbericht erhalten Sie neben Jahresabschluss und Lagebericht auch noch weitergehende Informationen zur Entwicklung unserer Beteiligungsgesellschaft, für das Geschäftsjahr 2018, für das – erneut keine Ausschüttungen vorgesehen sind. Wie Sie im Bericht entnehmen können, hat die Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr (immer noch) kein positives operatives Ergebnis (TEUR I. 210, Seite 57ff) erreicht, wenngleich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr (TEUR ./ 439) deutlich verbessert werden konnte und den aufholenden, positiven Trend fortsetzt.

Auch im Berichtsjahr 2015 trägt der hohe – nicht investierte – Liquiditätsanteil von EUR 6,76 Mio. (Vgl. Vorjahr: EUR 4,10 Mio.) dazu bei, dass kein operatives positives Ergebnis erwirtschaftet werden konnte, da das liquide Fondsvermögen auf den Girokonten keinen Ertrag erwirtschaftet.

Wir bitten die Anleger hier um Nachsicht, denn die Fondsgeschäftsleitung hat die Verpflichtung, nur ertragreiche und nachhaltige Immobilienanlagen zu erwerben und eben nicht „um jeden Preis“ zu investieren. Wir haben es vorgezogen, unnötige Anlagerisiken zu vermeiden.

Die Fondsgeschäftsleitung sieht sich dem Ziel, wieder ausschüttungsfähige Überschüsse zu generieren, einen wesentlichen Schritt näher gekommen zu sein, denn noch im ersten Halbjahr 2019 wurden rund EUR 4,4 Mio. mittelbar in eine lukrative Immobilienanlage im Großraum Stuttgart investiert siehe Näheres auf den Seiten 17, 42 und 67). Auch der Vermögenswert ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% gestiegen. Daneben ist ganz erfreulich die Vermietungsquote von 100% (Vgl. Vorjahr: 97,42%), bei immerhin 15.141 m² Mietflächen (Seite 53/67).

Unverändert sind die Investitionsobjekte als attraktiv zu bezeichnen. Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft liegt erfreulicherweise bei *. / .* 1,03% (Vgl. Vorjahr: 4,14%), jeweils bezogen auf das eingezahlte Kapital und führt demnach zu einem steuerlichen Vorteil für die Anleger.

Wir schätzen die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft weiterhin positiv ein.

Schorndorf, im Juni 2019

Gerald Feig

Heinz Centini

1. Jahresabschluss 2018

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2018

A. AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		14.450.529,40	13.572.111,03
2. Anschaffungsnebenkosten		166.754,91	204.447,41
3. Beteiligungen		12.971.592,57	12.058.846,01
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		6.765.095,65	4.121.131,31
5. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	254,97		750,02
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	369.124,19		149.299,54
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	19.400.600,27		21.608387,19
d) Andere Forderungen	6.076,07		5.876,79
		19.776.655,50	21.764.513,54



	Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
6. Sonstige Vermögensgegenstände	22.698,11	149.261,28
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	23.210,00	9.949,00
Summe Aktiva	54.176.536,14	51.880.259,58
B. Passiva		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	81.600,00	83.800,00
2. Kredite	6.207.667,85	6.495.321,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	344.188,65	318.276,45
4. Sonstige Verbindlichkeiten	15.994,02	7.183,05
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	56.403.104,35	57.212.762,53
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.079.017,99	-4.711.765,87
d) Verlustvortrag	-7.412.650,29	-6.425.794,29
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-384.350,45	-1.099.523,55
Summe Passiva	54.176.536,14	51.880.259,58

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.165.441,90	475.772,29
b) Zinsen und ähnliche Erträge	433.062,97	382.813,18
c) Sonstige betriebliche Erträge	5.202,37	2.256,52
Summe der Erträge	1.603.707,24	860.842,59
2. Aufwendungen		



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	153.459,55	101.245,44
b) Bewirtschaftungskosten	322.974,05	74.733,09
c) Verwaltungsvergütung	682.815,67	667.347,73
d) Verwahrstellenvergütung	20.084,40	20.084,40
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.672,67	19.040,77
f) Sonstige Aufwendungen	789.050,35	1.077.914,71
Summe der Aufwendungen	1.988.057,69	1.960.366,14
3. Ordentlicher Nettoertrag	-384.350,45	-1.099.523,55
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-384.350,45	-1.099.523,55
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.938.981,75	1.819.395,55
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	262.541,37	597.270,11
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	37.692,50	37.692,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.632.747,88	1.184.433,44
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.248.397,43	84.909,89

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kommanditgesellschaft 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 HGB. Sie ist als extern verwalteter Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) i.S.d. KAGB nach § 23 KARBV i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 und Abs. 2 KAGB dazu verpflichtet, den Jahresabschluss um einen Lagebericht sowie um eine Erklärung der gesetzlichen Vertreter zu erweitern.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 135 Abs. 3 u. 4 KAGB. Die folgenden Erläuterungen im Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie das Eigenkapital werden entsprechend den Vorschriften des § 264c Abs. 1 u. 2 HGB ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht



Firmenname laut Registergericht:	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Schorndorf
Registereintrag:	28.09.2016
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 724720

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen ist nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 30 KARBV im Ertragswertfahren ermittelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wendet ein internes Bewertungsmodell, welches sich an die Grundsätze des IDW S10 anlehnt, an. Sie berücksichtigt hierbei auch die am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahren, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung erforderlich oder zweckmäßig ist. Die Bewertung erfolgt im Discounted Cash-Flow Modell. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter, die Folgebewertung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Anschaffungsnebenkosten der direkt gehaltenen Immobilien werden unter eigenem Bilanzposten ausgewiesen und nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen und – soweit abnutzbar – um planmäßige Abschreibungen gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 KAGB i.V.m. § 253 Abs. 3 HGB vermindert. Die Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

Die Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV sind zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDW S 1) ermittelt. Für Sachanlagevermögen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften (Objektgesellschaften) gelten die Bewertungsstandards für direkt gehaltenes Sachanlagevermögen. Es werden die gesamten Zahlungsüberschüsse eines Unternehmens erfasst und diskontiert.

Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensübersicht. Der darin angesetzte Wert der Immobilie ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert bzw. durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuch.

Das sonstige Anlagevermögen ist nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 33 KARBV mit dem aktuell zu erzielenden Marktpreis angesetzt. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Die Folgebewertung erfolgt durch die KVG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen nach §§ 20 Abs. 1, 16 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 29 Abs. 2 KARBV bewertet. Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt. In Fremdwährung lautende Forderungen werden mit dem Mittelkurs oder zum Geldkurs nach § 27 Abs. 3 KARBV umgerechnet.

IV. Angaben zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Einzelnen im Anlagenspiegel dargestellt, der dem Anhang als Anlage beigelegt ist.

Die Forderungen beinhalten Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. EUR 19.406.676,34 (VJ: EUR 21.614.463,98) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag rund TEUR 21.500,00 (nominal) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die ausstehenden Einlagen wurden mit einem Abzinsungssatz i.H.v. 5,5% bewertet. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte gemäß den Vorschriften des § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c Abs. 2 HGB.

Die aus der Bilanzersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 56.500.000,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Disagien, Bankbearbeitungsgebühren sowie vorausbezahlte Versicherungsprämien. Die Auflösung der Disagien und Bankbearbeitungsgebühren erfolgt planmäßig über die Dauer der Zinsbindung. Die Versicherungsprämien sind für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag zeitanteilig vorausbezahlt worden.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre nach § 25 Abs. 4 KARBV gemäß Gesellschaftsvertrag (ohne Neubewertungsrücklage):

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
31. Dezember 2017	57.305.500,00	-7.525.317,24	-92.737,47	49.627.4114,69
Korrektur aufgrund Ausscheiden				
Gesellschafter	-805.500,00	112.667,55	436,06	-692.346,39
Einlagen				
Entnahmen			-4.644,24	-4.644,24
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-384.350,45		-384.350,45
31. Dezember 2018	56.500.000,00	-7.797.000,74	-96.895,65	48.606.103,61

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis einschließlich 31. Dezember 2018 entrichteten Ausschüttungen (EUR 4.644,24).

Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 210.000,00. Die im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten haften demnach im Außenverhältnis nach § 172 Abs. 4 Satz 2 HGB bis zur Höhe ihrer Hafteinlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Hafteinlagen, die zum Bilanzstichtag EUR 210.000,00 betrug. Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

VJ:	Gesamtbetrag EUR TEUR	davon mit einer Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Kredite von Kreditinstituten	6.207.667,65	269.859,57	5.917.808,28	1.751.907,93	4.165.900,35
VJ:	6.495,30	302,20	6.193,10	1.127,80	5.065,30
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.188,65	344.188,65	0,00	0,00	0,00
VJ:	318,30	318,30	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	15.994,02	15.994,02	0,00	0,00	0,00
VJ:	7,20	7,20	0,00	0,00	0,00
	6.567.850,52	650.042,24	5.917.808,28	1.751.907,93	4.165.900,35
VJ:	6.820,80	627,70	6.193,10	1.127,80	5.065,30

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 6.207.667,85. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 4.120.894,26 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
	%	EUR	2018 EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,490	995.336,76	84.040,08
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,498	2.119.238,69	208.509,30
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	2.620.497,50	140.513,59

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 KAGB § 22 Abs. 3 KARBV entsprechend der Investmenttätigkeit gesondert ausgewiesen. Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen werden nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3e KARBV gesondert erläutert.

Wesentliche sonstige Erträge	EUR
Ertrag aus Beteiligung Frielendorf	84.040,08
Ertrag aus Beteiligung Lütjenburg	208.509,30
Ertrag aus Beteiligung Kirchhain	140.513,59
Wesentliche sonstige Aufwendungen	
Bestandspflegevergütung	463.358,37
Aufwendungen für Abfindungsguthaben	70.617,81
Aufwendungen für Steuerberatung	54.214,46
Vergütung geschäftsführende Kommanditistin	61.005,31
Vergütung Komplementärin	61.005,26

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundene Unternehmen i.H.v. TEUR 433,00 (Vorjahr TEUR 383,00).

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV der laufenden Kosten i.H.v. rund TEUR 1.116,62 beträgt 2,44% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i.H.v. rund TEUR 395,01 rund 3,30% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b und § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV i.H.v. TEUR 640,03. Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gibt es keine zusätzlichen bzw. performanceabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine Rückvergütungen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3c KARBV für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es bestehen keine Ausgabebefschlüsse und Rücknahmeaufschlüsse nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3d KARBV für Investmentfondsanteile.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV angefallen.

¹ s. Seite 14, Vermögensübersicht

VI. Sonstige Angaben



Persönlich haftende Gesellschafterin ist die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.564,59. Sie ist an der Gesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die FLEX Fonds Capital GmbH, Schorndorf.

Geschäftsführer: Herr Gerald Feig, Schorndorf
Herr Heinz Centini, Schorndorf (ab 01.07.2018)

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt EUR 18.600,00.

VII. Zusätzliche Angaben

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresabschlusses (§ 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen.

Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i.V.m. § 7 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

Vermögensübersicht zum 31.12.2018

	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke				
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen,		2.427.500,00		
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben		1.096.500,00		
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz		10.818.500,00		
Summe Immobilien			14.342.500,00	30,18%
II. Beteiligung an Gesellschaften				
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
REX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.127.976,98		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		2.666.010,85		
REX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.091.194,93		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			6.885.212,16	14,49%
2. Beteiligungen				
FLEX Fund New Energy GmbH		4.266.242,67		
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC	1.820.137,14	1.820.137,14		
Summe Beteiligungen			6.086.379,81	12,81%
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		6.765.095,65		



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
2. Gold		108.029,40		
Summe Liquiditätsanlagen			6.873.125,05	14,46%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		19.400.600,27		
Ausstehende Einlagen Zins				
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		854,97		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		369.124,19		
4. Anschaffungsnebenkosten		166.754,91		
5. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		51.984,18		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			19.989.318,52	42,06%
Summe Vermögen			54.176.536,14	113,99%
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		6.207.667,85		
davon besicherte Kredite	6.207.667,85			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		344.188,65		
3. Anderen Verbindlichkeiten		15.994,02		
Summe Verbindlichkeiten			6.567.850,52	13,82%
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		81.600,00		
Summe Rückstellungen			81.600,00	0,17%
Summe Schulden			6.649.450,52	13,99%
VI. Nettoinventarwert (NAV)			47.527.085,62	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			44.045.889,82	
Ø Nettoinventarwert 2018			45.786.487,72	

Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § 25 Abs. 3 Nr. 3 KARBV)

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-384.350,45
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-384.350,45
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 Abs. 3 Nr. 4 KARBV)



	EUR
A Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	44.975.678,82
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.644,24
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	113.153,61
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-805.500,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-384.350,45
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.632.747,88
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	47.527.085,62

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR ./ 4.711.765,87.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV Gesamtsumme der von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen:

	EUR
Mitarbeitervergütungen	1.077.439,06
davon feste Vergütung	1.077.439,06
davon variable Vergütung	0,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	14
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV Gesamtsumme der von der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker:

	EUR
Vergütung an Risktaker	581.351,93

	EUR
davon Führungskräfte	391.056,03
davon andere Risktaker	190.295,90

Im Geschäftsjahr erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 20 Abs. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände:

Zum 31.12.2018 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 57,47% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 30,18% auf die von der Gesellschaft erworbenen Geschäftsgrundstücke, 14,49% auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und 12,81% auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Pilotovaltalk) entfallen.

Im Geschäftsjahr gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Risikoprofil und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme:

Im Geschäftsjahr 2018 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Änderungen des max. Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage²:

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln.

² vgl. a. § 263 KAGB (alte Fassung bis 18.03.2016)

Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto-Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Zum Stichtag 31.12.2018 beträgt der Leverage – nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält – sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 13,56%.

Leverage zum 31.12.2018

	in EUR	in %
verzinsliche Fremdkapital	6.207.667,85	
Ø Nettoinventarwert 2018	45.786.487,72	= 13,56%

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9d KARBV weitere zum Verständnis erforderliche Angaben bzgl. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Die Ermittlung der nicht realisierten Gewinne und Verluste erfolgt dadurch, dass in jedem Geschäftsjahr die Wertansätze der Vermögensgegenstände mit den jeweiligen historischen Anschaffungskosten verglichen werden. Die Höhe der positiven Differenzen fließen in die Summe der nicht realisierten Gewinne ein, die Höhe der negativen Differenzen fließen in die Summe der nicht realisierten Verluste ein und aus dem Vergleich der Summenpositionen zum Ende des Geschäftsjahres mit den Summenpositionen zum Anfang des Geschäftsjahres werden die Änderungen ermittelt.

Die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung des Geschäftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bewertung Abzinsung ausstehende Einlagen	1.857.080,11
Bewertung Verkehrswert OG Frielendorf	28.364,08
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund New Energy GmbH	343.693,01
Bewertung Verkehrswert OG Lütjenburg	223.692,17
Bewertung Verkehrswert OG Kirchhain	98.465,72

	EUR
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding LLC	255.293,26
Bewertung Verkehrswert Chemnitz	1.132.393,40
Bewertung Währungsumrechnung	-41,37
Bewertung Verkehrswert Herleshausen	-172.500,00
Bewertung Verkehrswert Gatersleben	-96.000,00
Summe	3.670.440,38

Mehrere Anteilsklassen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 15 KARBV liegen nicht vor.

Nach § 25 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 7 S. 1 Nr. 8 KARBV nicht in der Vermögensaufstellung oder Bilanz enthaltene abgeschlossene Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ³
	EUR	EUR
2016	45.193.459,12	7.764,33
2017	44.045.889,82	7.686,15
2018	47.527.085,62	8.411,87

³ bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlage von EUR 56.500.000,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.411,87
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 2.833 (VJ: Stück 2.868)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v. TEUR 640,03 (VJ: TEUR 649,69).

Es wurde kein Carried Interest geleistet (Art. 107 Abs. 2 AIFM-VO bzw. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB). Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt. Es wurden keine Vergütungen an Mitarbeiter geleistet.

VIII. Nachtragsbericht

Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit EUR 4,40 Mio. an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2019 und die kommenden Jahre erwartet die Beteiligungsgesellschaft hieraus ggf. anteilige Ausschüttungen i.H.v. rund 3,80% p.a. auf das gezeichnete Kapital.

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2018 und dem Datum dieser Berichterstattung sind darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten beeinflussen können.

Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV:

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung



Objekt	Nahversorgungszentrum Herleshausen	SB-Markt Gatersleben
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment-GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment-GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%
Wirtschaftlicher Übergang	09.06.2011	28.02.2013
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	37293	06466
Ort	Herleshausen	Seeland, OT Gatersleben
Straße	Brandenburgstraße 1-3	Am Schwabeplan 10
Übergang vom Nutzen und Lasten	09.06.2011	28.02.2013
a) Grundstücksgröße	13.077,00	4.911,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1993/2009	2012
d) Gebäudenutzfläche	2.207,50	1.045,00
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	73,00	98,00
h) Fremdfinanzierungsquote	49,79%	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.427.500,00	1.096.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Bürogebäude Chemnitz
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	100,00%
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2017
Land	Deutschland
PLZ	09126
Ort	Chemnitz
Straße	Reichenhainer-Str. 68a
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.11.2017
a) Grundstücksgröße	7.941,00



Objekt	Bürogebäude Chemnitz
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2010/2011
d) Gebäudenutzfläche	4.551,33
e) Leerstandsquote	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	28,00
h) Fremdfinanzierungsquote	46,21%
l) Verkehrswert (Immobilie)	10.818.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	SB-Markt Frielendorf	Gildenplatz-Passage Lütjenburg
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73514 Schorndorf, Friedenstr. 13-13
Beteiligungsquote	94,49%	94,498%
Wirtschaftlicher Übergang	20.11.2012	01.07.2014
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	34621	24321
Ort	Frielendorf	Lütjenburg
Straße	Kirchfeldstraße 8	Gildenplatz 3-4
Übergang vom Nutzen und Lasten	20.11.2012	01.07.2014
a) Grundstücksgröße	8.500,00	7.946,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Mischnutzung
c) Baujahr	1996/2006	2013
d) Gebäudenutzfläche	2.004,43	3.457,26
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	37,19	unbefristet; 93,56
h) Fremdfinanzierungsquote	41,42%	54,95%
i) Verkehrswert (Immobilie)	1.926.000,00	6.047.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

**Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung**

Objekt	Fachmarktzentrum Kirchhain
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	01.09.2016
Land	Deutschland
PLZ	35274
Ort	Kirchhain
Straße	Frankfurter Str. 1b, c
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.09.2016
a) Grundstücksgröße	5.000,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013
d) Gebäudenutzfläche	1.875,13
e) Leerstandsquote	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	77,30
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.176.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung

Objekt	Residences at Pearland Town Center
Firma und Rechtsform	FLEX Fund Real Estate Holding LLC
Sitz	1980 Post Oak Boulevard, Suite 720 Houston, Texas 77056
Beteiligungsquote	19,88%
Wirtschaftlicher Übergang	04.12.2013
Land	Vereinigte Staaten von Amerika
PLZ	77584
Ort	Pearland, Brazoria County, Texas



Objekt	Residences at Pearland Town Center
Straße	11250 Broadway Street
Übergang vom Nutzen und Lasten	04.12.2013
a) Grundstücksgröße	24.810,00
b) Art und Lage	Wohngrundstück
c) Baujahr	2011
d) Gebäudenutzfläche	14.080,00
e) Leerstandsquote	11,11%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	11,11%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	unbefristet
h) Fremdfinanzierungsquote	60,84%
i) Verkehrswert (Immobilie) ⁴	21.310.043,67
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

⁴ in EUR (USD 24.400.000,00), Wechselkurs 31.12.2018: EUR/USD 1,1450; Quelle: Deutsche Bundesbank

Anlagen im Bereich erneuerbare Energien

FLEX Fund New Energy GmbH	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	608.949,58
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	180.341,63
TSP Twellbäke Solarpark GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	1.925.705,53

Lage der Anlage	Eigentümer	Art der Energie	eingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung
Deutschland				
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	78.393	Aufdachanlage
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	102.829	Aufdachanlage
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	40.579	Aufdachanlage
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	88.935	Aufdachanlage
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	solar	67.771	Aufdachanlage
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	75.442	Aufdachanlage
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	145.761	Aufdachanlage
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	67.757	Aufdachanlage



Lage der Anlage	Eigentümer	Art der Energie	ingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	142.760	Aufdachanlage
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	299.483	Aufdachanlage
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	Solar	3.935.591	Freilandanlage
	Summe		5.045.301	

Lage der Anlage	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der Inbetriebnahme	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)
Deutschland				
Tabarz	07.06.2010	07.06.2010	Energieversorgung Inselsberg GmbH	77,23 kWp
Hohenstein-Ernstthal	07.06.2010	14.04.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	92,28 kWp
Worms	23.06.2010	23.06.2010	EWR Netz GmbH	38,64 kWp
Nastätten	30.12.2010	30.12.2010	Syna GmbH	98,55 kWp
Grimma	19.07.2011	19.07.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	90,24 kWp
Leipzig	19.12.2011	19.12.2011	Netz Leipzig GmbH	79,92 kWp
Wiesbaden	21.12.2011	21.12.2011	Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH	163,44 kWp
Lohra	20.12.2011	20.12.2011	EnergieNetz Mitte GmbH	64,32 kWp
Hofheim	01.06.2010	16.06.2010	Syna GmbH	125,00 kWp
Boppard	01.06.2010	30.06.2010	Westnetz GmbH	283,70 kWp
Tweelbäke	28.12.2011	28.12.2011	EWE Netz GmbH	4.413,37 kWp
				5.534,74 kWp

Lage der Anlage	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Deutschland			
Tabarz	219.942,30	41,65%	keine
Hohenstein-Ernstthal	218.378,94	41,65%	keine
Worms	114.497,02	41,65%	keine
Nastätten	235.781,05	41,65%	keine
Grimma	183.614,56	41,65%	keine
Leipzig	33-529,50	39,32%	keine
Wiesbaden	296.024,38	39,32%	keine
Lohra	140.998,82	51,90%	keine
Hofheim	301.761,96	44,24%	keine
Boppard	657.190,14	48,36%	keine

Lage der Anlage	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Tweelbäke	7.524.104,09	47,62%	keine
	10.077.912,75	46,66%	

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

(§ 158 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB und § 148 Abs. 2 KABG)

Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	995.336,76	94,49%	20.11.2012	1.099.612,90	2,50%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.119.238,69	94,50%	01.07.2014	2.442.348,68	5,55%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	2.623.497,50	94,00%	01.09.2016	3.029.490,89	6,88%
FLEX Fund New Energy GmbH	25.000,00	65,10%	31.12.2010	3.922.549,66	8,91%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	5.022.843,67	19,88%	04.12.2013	1.564.843,88	3,55%

Mittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	608.949,58	100,00%	19.01.2010	1.103.431,97	-
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	180.356,13	100,00%	07.09.2010	472.312,61	-
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	1.925.705,53	100,00%	13.08.2010	4.298.787,88	-

Schorndorf, den 26.06.2019

GF Beteiligungs-GmbH
Die Geschäftsführung
Gerald Feig
FLEX Fonds Capital GmbH
Die Geschäftsführung
Gerald Feig

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 KARBV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
0220 00	Herleshausen SB Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.767.384,02		
		Abschreibung	103.806,06	15.768,00	
		Buchwerte	1.663.577,96		
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	2.600.000,00	-172.500,00	
		Abschreibung			
		Buchwerte	2.600.000,00	-172.500,00	
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.105.476,88		
		Abschreibung	64.932,31	9.863,00	
		Buchwerte	1.040.544,57		
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.283.525,96		
		Abschreibung	59.301,08	12.061,00	
		Buchwerte	1.224.224,88		
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	1.192.500,00	-96.000,00	
		Abschreibung			
		Buchwerte	1.192.500,00	-96.000,00	
0243 00	Chemnitz (historisch)	Ansch-/Herst-K	9.675.341,60		
		Abschreibung		193.507,90	
		Buchwerte	9.675.341,60		
0243 01	Chemnitz (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	9.675.341,60	1.143.158,40	
		Abschreibung			
		Buchwerte	9.675.341,60	1.143.158,40	
0700 00	Goldbarren	Ansch-/Herst-K	118.022,73		
		Abschreibung			
		Buchwerte	118.022,73		
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	104.269,43	3.759,97	
		Abschreibung			



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
		Buchwerte	104.269,43	3.759,97	
0820 00	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.096.409,11		
		Abschreibung	114,22		
		Buchwerte	1.096.295,00		
0820 11	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)	Ansch-/Herst-K	3.252.569,17		
		Abschreibung			
		Buchwerte	3.252.569,17		
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	3.029.490,89	61.704,04	
		Abschreibung			
		Buchwerte	3.029.490,89	61.704,04	
0821 00	Beteiligung OG Frielendorf	Ansch-/Herst-K	1.099.612,90	28.364,08	
		Abschreibung			
		Buchwerte	1.099.612,90	28.364,08	
0822 00	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.161.031,52		
		Abschreibung	31,52		
		Buchwerte	2.161.000,00		
0823 00	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	2.442.348,68	223.692,17	
		Abschreibung			
		Buchwerte	2.442.348,68	223.692,17	
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.438.400,00		
		Abschreibung	0		
		Buchwerte	2.438.400,00		
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	3.922.549,66	343.693,01	
		Abschreibung			
		Buchwerte	3.922.549,66	343.693,01	



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
0832 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.000.790,10		
		Abschreibung	340,15		
		Buchwerte	1.000.449,95		
0833 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	1.564.843,88	255.293,26	
		Abschreibung			
		Buchwerte	1.564.843,88	255.293,26	
Summe		Ansch-/Herst-K	49.529.908,24	2.059.664,93	
		Abschreibung	228.525,34	-268.500,00	
		Buchwerte	49.301.382,90	231.199,60	
				2.059.664,93	
				-268.500,00	

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0220 00	Herleshausen SB Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.767.384,02
		Abschreibung		119.574,06
		Buchwerte	15.768,00	1.647.809,96
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		2.427.500,00
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		2.427.500,00
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.105.476,88
		Abschreibung		74.795,31
		Buchwerte	9.863,00	1.030.681,57
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.283.525,96
		Abschreibung		71.362,08
		Buchwerte	12.061,00	1.212.163,88
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		1.096.500,00
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		1.096.500,00



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0243 00	Chemnitz (historisch)	Ansch-/Herst-K		9.675.341,60
		Abschreibung		193.507,60
		Buchwerte	193.507,60	9.481.834,00
0243 01	Chemnitz (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		10.818.500,00
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		10.818.500,00
0700 00	Goldbarren	Ansch-/Herst-K		118.022,73
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		118.022,73
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		108.029,40
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		108.029,40
0820 00	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.096.409,22
		Abschreibung		114,22
		Buchwerte		1.096.295,00
0820 11	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)	Ansch-/Herst-K		3.252.569,17
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		3.252.569,17
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		3.091.194,93
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		3.091.194,93
0821 00	Beteiligung OG Frielendorf	Ansch-/Herst-K		1.127.976,98
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		1.127.976,98
0822 00	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)	Ansch-/Herst-K		2.161.031,52
		Abschreibung		31,52
		Buchwerte		2.161.000,00
0823 00	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		2.666.040,85
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		2.666.040,85



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K		2.438.400,00
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		2.438.400,00
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		4.266.242,67
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		4.266.242,67
0832 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.000.790,10
		Abschreibung		340,15
		Buchwerte		1.000.449,95
0833 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		1.820.137,14
		Abschreibung		0,00
		Buchwerte		1.820.137,14
Summe		Ansch-/Herst-K		51.321.073,17
		Abschreibung		459.724,94
		Buchwerte	231.199,60	50.861.348,23

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0220 00	Herleshausen SB-Markt (historisch)				
22001001	AK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt	09.06.2011	AHK	241.307,92	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	311.307,92	
22005001	ANK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt	09.06.2011	AHK	28.394,88	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	28.394,88	
24001001	AK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt	09.06.2011	AHK	1.340.002,16	
		Keine AfA	Absch		



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
		0/00	BW	1.340.002,16	
24005001	ANK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt	09.06.2011	AHK	157.679,06	
		Linear	Absch	103.806,06	15.768,00
		10/00 10,00	BW	53.873,00	
Summe	Herleshausen SB-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.767.384,02	
		Abschreibung		103.806,06	15.768,00
		Buchwerte		1.663.577,96	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung		Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0220 00	Herleshausen SB-Markt (historisch)				
22001001	AK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt				241.307,92
					0,00
					241.307,92
22005001	ANK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt				28.394,88
					0,00
					28.394,88
24001001	AK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt				1.340.002,16
					0,00
					1.340.002,16
24005001	ANK Gebäude Herleshausen REWE SB- Markt				157.679,06
					119.574,06
				15.768,00	38.105,00
Summe	Herleshausen SB-Markt (historisch)				1.767.384,02
					119.574,06
				15.768,00	1.647.809,96



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)				
24001002	Vkw Herleshausen	09.06.2011	AHK	2.600.000,00	-172.500,00
		Keine AfA	Absch	0	
		0/00	BW	2.600.000,00	-172.500,00
Summe	Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		2.600.000,00	-172.500,00
		Abschreibung		0	
		Buchwerte		2.600.000,00	-172.500,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)			
24001002	Vkw Herleshausen			2.427.500,00
				0
				2.427.500,00
Summe	Herleshausen (Verkehrswerte)			2.427.500,00
				0
				2.427.500,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)				
22101001	AK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt	09.06.2011	AHK	150.935,12	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	150.935,12	
22105001	ANK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt	09.06.2011	AHK	17.760,65	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	11.760,65	
24101001	AK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt	09.06.2011	AHK	838.154,80	



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	838.154,80	
24105001	ANK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt	09.06.2011	AHK	98.626,31	
		Linear	Absch	64.932,31	9.863,00
		10/00 10,00	BW	33.694,00	
Summe	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.105.476,88	
		Abschreibung		64.932,31	9.863,00
		Buchwerte		1.040.544,57	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)			
22101001	AK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt			150.935,12
				0,00
				150.935,12
22105001	ANK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt			17.760,65
				0,00
				17.760,65
24101001	AK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt			838.154,80
				0,00
				838.154,80
24105001	ANK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt			98.626,31
				74.795,31
			9.863,00	23.831,00
Summe	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)			1.105.476,88
				74.795,31
			9.863,00	1.030.681,57



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)				
22201001	AK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013	AHK	83.513,40	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	83.513,40	
22205001	ANK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013	AHK	9.413,88	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	9.413,88	
24201001	AK Gebäude Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013	AHK	1.069.986,60	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	1.069.986,60	
24205001	ANK Gebäude Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013	AHK	120.612,08	
		Linear	Absch	59.301,08	12.061,00
		10/00 10,00	BW	61.311,00	
Summe	Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.283.525,96	
		Abschreibung		59.301,08	12.061,00
		Buchwerte		1.224.224,88	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung		Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)				
22201001	AK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount				83.513,40
					0,00
					83.513,40
22205001	ANK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount				9.413,88
					0,00



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
				9.413,88
24201001	AK Gebäude Gatersleben Netto-Discount			1.069.986,60
				0,00
				1.069.986,60
24205001	ANK Gebäude Gatersleben Netto-Discount			120.612,08
				71.362,08
			12.061,00	49.250,00
Summe	Gatersleben Netto-Discount (historisch)			1.283.525,96
				71.362,08
			12.061,00	1.212.163,88

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)				
24201002	Vkw Gatersleben	28.02.2013	AHK	1.192.500,00	-96.000,00
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	1.192.500,00	-96.000,00
Summe	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		1.192.500,00	-96.000,00
		Abschreibung			
		Buchwerte		1.192.500,00	-96.000,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)			
24201002	Vkw Gatersleben			1.096.500,00
				0,00
				1.096.500,00
Summe	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)			1.096.500,00
				0,00



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
				1.096.500,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0243 00	Chemnitz (historisch)				
24300001	AK Gebäude Chemnitz	01.11.2017	AHK	9.675.341,60	
		LinGeb.12	Absch		193.507,60
		50/00 2,00	BW	9.675.341,60	
Summe	Chemnitz (historisch)	Ansch-/Herst-K		9.675.341,60	
		Abschreibung			193.507,60
		Buchwerte		9.675.341,60	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0243 00	Chemnitz (historisch)			
24300001	AK Gebäude Chemnitz			9.675.341,60
				193.507,60
			193.507,60	9.481.834,00
Summe	Chemnitz (historisch)			9.675.341,60
				193.507,60
			193.507,60	9.481.834,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0243 01	Chemnitz (Verkehrswerte)				
24301001	Vkw Gebäude Chemnitz	01.11.2017	AHK	9.675.341,60	1.143.158,40
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	9.675.341,60	1.143.158,40
Summe	Chemnitz (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		9.635.341,60	1.143.158,40
		Abschreibung			



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
		Buchwerte		9.675.341,10	1.143.158,40
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung		Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0243 01	Chemnitz (Verkehrswerte)				
24301001	Vkw Gebäude Chemnitz				10.818.500,00
					0,00
					10.818.500,00
Summe	Chemnitz (Verkehrswerte)				10.818.500,00
					0,00
					10.818.500,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0700 00	Goldbarren				
70001001	Goldbarren	05.06.2012	AHK	118.022,73	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	118.022,73	
Summe	Goldbarren	Ansch-/Herst-K		118.022,73	
		Abschreibung			
		Buchwerte		118.022,73	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung		Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0700 00	Goldbarren				
70001001	Goldbarren				118.022,73
					0,00
					118.022,73
Summe	Goldbarren				118.022,73
					0,00
					118.022,73



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)				
70001002	Vkw Goldbarren	05.06.2012	AHK	104.269,43	3.759,97
		Keine AfA	Absch		
		0/00	1BW	104.269,43	3.759,97
Summe	Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		104.269,43	3.759,97
		Abschreibung			
		Buchwerte		104.269,43	3.759,97

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)			
70001002	Vkw Goldbarren			108.029,40
				0,00
				108.029,40
Summe	Goldbarren (Verkehrswerte)			108.029,40
				0,00
				108.029,40

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0820 00	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)				
82001001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	20.11.2012	AHK	1.096.295,00	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	1.096.295,00	
82002001	ANK FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	20.11.2012	AHK	114,22	
		Linear	Absch	114,22	
		10/00 10,00	BW		



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der	Stand zum 01.01.2018	Zugang Abgang-
		ND %		EUR	EUR
Summe	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.096.409,22	
		Abschreibung		114,22	
		Buchwerte		1.096.295,00	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung	Abschreibung Zuschreibung-	Stand zum 31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
0820 00	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)			
82001001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG			1.096.295,00
				0,00
				1.096.295,00
82002001	ANK FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG			114,22
				114,22
				0,00
Summe	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)			1.096.409,22
				114,22
				1.096.295,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der	Stand zum 01.01.2018	Zugang Abgang-
		ND %		EUR	EUR
0820 11	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)				
82011001	AX FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	06.09.2016	AHK	3.252.569,17	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	3.252.569,17	
Summe	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)	Ansch-/Herst-K		3.252.569,17	
		Abschreibung			
		Buchwerte		3.252.569,17	



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0820 11	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)			
82011001	AX FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG			3.252.569,17
				0,00
				3.252.569,17
Summe	Beteiligung OG Kirchhain (historisch)			3.252.569,17
				0,00
				3.252.569,17

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)				
82012001	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	06.09.2016	AHK	3.029.490,89	61.704,04
		Keine AfA	Absch		61.704,04
		0/00	BW	3.029.490,89	
Summe	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		3.029.490,89	61.704,04
		Abschreibung			
		Buchwerte		3.029.490,89	61.704,04

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)			
82012001	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG			3.091.194,93
				0,00
				3.091.194,93
Summe	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrsw.)			3.091.194,93
				0,00
				3.091.194,93



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0821 00	Beteiligung OG Frielendorf				
82001002	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	20.11.2012	AHK	1.099.612,90	28.364,08
		Keine AfA	Absch		28.364,08
		0/00	BW	1.099.612,90	
Summe	Beteiligung OG Frielendorf	Ansch-/Herst-K		1.099.612,90	28.364,08
		Abschreibung			
		Buchwerte		1.099.612,90	28.364,08

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0821 00	Beteiligung OG Frielendorf			
82001002	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG			1.127.976,98
				0,00
				1.127.976,98
Summe	Beteiligung OG Frielendorf			1.127.976,98
				0,00
				1.127.976,98

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0822 00	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)				
82009001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	01.07.2014	AHK	2.161.000,00	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	2.161.000,00	
82010001	ANK FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	01.07.2014	AHK	31,52	
		Linear	Absch		31,52



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
		10/00 10,00	BW		
Summe	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)	Ansch-/Herst-K		2.161.031,52	
		Abschreibung		31,52	
		Buchwerte		2.161.000,00	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0822 00	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)			
82009001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG			2.161.000,00
				0,00
				2.161.000,00
82010001	ANK FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG			31,52
				31,52
				0,00
Summe	Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)			2.161.031,52
				31,52
				2.161.000,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0823 00	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)				
82009002	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	01.07.2014	AHK	2.442.348,68	223.692,17
		Keine AfA	Absch		223.692,17
		0/00	BW	2.442.348,68	
Summe	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		2.442.348,68	223.692,17
		Abschreibung			



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
		Buchwerte		2.442.348,68	223.692,17

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0823 00	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)			
82009002	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG			2.666.040,85
				0,00
				2.666.040,85
Summe	Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)			2.666.040,85
				0,00
				2.666.040,85

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)				
82501001	AK Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	31.12.2010	AHK	2.438.400,00	
		Keine Afa	Absch		
		0/00	BW	2.438.400,00	
Summe	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K		2.438.400,00	
		Abschreibung			
		Buchwerte		2.138.400,00	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)			
82501001	AK Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH			2.438.400,00
				0,00



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
				2.438.400,00
Summe	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)			2.438.400,00
				0,00
				2.438.400,00

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)				
82501002	Vkw FF New Energy GmbH	31.12.2010	AHK	3.922.549,66	343.693,01
		Keine Afa	Absch		
		0/00	BW	3.922.549,66	343.693,01
Summe	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		3.922.549,66	343.693,01
		Abschreibung			
		Buchwerte		3.922.549,66	343.693,01

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)			
82501002	Vkw FF New Energy GmbH			4.266.242,67
				0,00
				4.266.242,67
Summe	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)			4.266.242,67
				0,00
				4.266.242,67

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0832 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)				



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
82401001	AK Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC	04.12.2013	AHK	1.000.449,95	
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	1.000.449,95	
82402001	ANK Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC	04.12.2013	AHK	340,15	
		Linear	Absch	340,15	
		10/00 10,00	BW		
Summe	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.000.790,10	
		Abschreibung		340,15	
		Buchwerte		1.000.449,95	

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0832 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)			
82401001	AK Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC			1.000.449,95
				0,00
				1.000.449,95
82402001	ANK Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC			340,15
				340,15
				0,00
Summe	Bet. FLEX Fund Real Estate (historisch)			1.000.790,10
				340,15
				1.000.449,95

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0833 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)				



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
82401002	Vkw Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC	04.12.2013	AHK	1.564.843,88	255.293,26
		Keine AfA	Absch		
		0/00	BW	1.564.843,88	255.293,26
Summe	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		1.564.843,88	255.293,26
		Abschreibung			
		Buchwerte		1.564.843,88	255.293,26

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0833 00	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)			
82401002	Vkw Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC			1.820.137,14
				0,00
				1.820.137,14
Summe	Bet. FLEX Fund Real Estate (Verkehrsw.)			1.820.137,14
				0,00
				1.820.137,14

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Bei der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds - AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können. Die Anleger und Treugeber können sich hierbei an der Gesellschaft mit verschiedenen Einzahlungsvarianten beteiligen: In der Einzahlungsvariante „M“ ist eine Soforteinlage i.H.v. 10,00% zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage zu leisten, die Einzahlung des Restbetrags der Kommanditeinlage erfolgt dann in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre. In der Einzahlungsvariante „O“ ist die gesamte Kommanditeinlage zzgl. eines Agios i.H.v. 8,00% in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre zu erbringen.

Die Firma der Beteiligungsgesellschaft lautet Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH Co. KG. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf unter der Geschäftsanschrift Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-Alternativer-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

Rechtliche Grundlage der Gesellschaft bildet der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15.02.2010 zuletzt geändert durch Beschlussfassung 2/2015 vom 02.02.2016. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 09.01.2015 zu beachten.



Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich neben dem Gesellschaftsvertrag aus den zusätzlich erstellten Anlagebedingungen im Sinne der §§ 151, 266, 267 KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Anlage und Verwaltung der Gesellschaftsmittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, aus der Vermietung und Verpachtung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen in- und ausländischen Immobilien, aus der Beteiligung an geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie durch unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Photovoltaik-Anlagen und Investitionen in Edelmetalle Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen.

Zur Erreichung dieses Anlageziels wird die Gesellschaft unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel

- zu mindestens 57,50% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 750.000,00, die zu gewerblichen Zwecken nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern gelegen sind („Gewerbeimmobilien“),
- zu mindestens 0,75% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 1.500.000,00, die zu Wohnzwecken nutzbar sind und in Metropolregionen in den Vereinigten Staaten von Amerika gelegen sind („Wohnimmobilien USA“),
- zu mindestens 1,50% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in neu zu errichtende oder bereits errichtete Freiflächen- und Aufdach-Photovoltaik-Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer installierten Nennleistung von mindestens 50 kWp und maximal 5 MWp, die in Deutschland gelegen sind,
- zu mindestens 0,25% des Wertes der Gesellschaft in Sachwerte in Form von Edelmetallen (Gold, Silber und Platin),
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern gelegen sind („Wohnimmobilien Deutschland“),
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Publikums-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 5 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft in auf die Währung EURO lautende Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- bis zu 20,00% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

investieren.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist durch die Regelung des § 263 Abs. 1 KAGB und die Anlagebedingungen auf eine Höhe von bis zu 60,00% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände begrenzt⁵. Die Fremdmittelaufnahme ist mit Ausnahme der Finanzierung von US-Wohnimmobilien nur in EUR zulässig.

In der Investitionsphase fallen für die Einwerbung des Kommanditkapital, die Konzeption des Beteiligungsangebotes und die Vermittlung von Fremdfinanzierungen Fondsnebenkosten (Initialkosten) und beim Erwerb von Vermögensgegenständen Transaktionsgebühren und Erwerbsnebenkosten an.

Während der Bewirtschaftungsphase erzielt die Gesellschaft planmäßig Einnahmen aus den getätigten Investitionen. In der Bewirtschaftungsphase fallen des Weiteren jährliche Ausgaben für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen an.

⁵ vgl. a. § 263 KAGB in der Fassung bis zum 18.03.2016, s.a. Seite 15 f.

Daneben bedient die Gesellschaft den Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Die Komplementärin, die GF Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin, die FLEX Fonds Capital GmbH, mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 und die Treuhandkommanditistin, die Curie HHKL Treuhand GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, mit einer Einlage EUR 1.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2018 insgesamt 2.830 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 56,50 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 24,06 Mio.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2018 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 6.207,67.

Zum Geschäftsjahresende 2018 hält die Gesellschaft in ihrem Portfolio Grundstücke und Bauten (Immobilien), Mehrheitsbeteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und Beteiligungen an der FLEX Funds Real Estate Holding LLC (US-Wohnimmobilien) und der REX Fund New Energy GmbH (Photovoltaik-Investitionen) sowie Goldbarren.



Lizensierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2018, gekündigt werden. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten. Die KVG erhält hierfür eine laufende jährliche Vergütung i.H.v. 1,05% bezogen auf das gezeichnete Kapital sowie Kostenerstattungen.

Die Fondsgesellschaft ist als extern verwalteter Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) i.S.d. KAGB nach § 23 KARBV i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 KAG8 dazu verpflichtet, den Jahresabschluss um einen Lagebericht zu erweitern.

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2018 trübten sich die gesamtwirtschaftlichen Parameter in der Bundesrepublik ein. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs zwar weiter, jedoch deutlich weniger dynamisch als in den Vorjahren. Das Wachstum betrug preisbereinigt 1,4% (Vorjahr 2,2%). Die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg nur noch um 0,1% (Vorjahr 0,7%). Die Produktionskapazitäten in der Bundesrepublik näherten sich weiter der Auslastungsgrenze, die Arbeitslosenquote befindet sich auf einem historisch geringen Niveau in Höhe von 3,2% (Vorjahr 3,5%). Entsprechend stiegen Erwerbsquote und Bruttolöhne an, so dass die Lohnstückkosten um 2,8% stiegen⁶ (Vorjahr 1,9%). Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 104,0 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 1,9% in 2018 entspricht.

Die Exporte stiegen um 2,4% – allerdings langsamer als die Importe (+3,4%), so dass der Außenbeitrag das deutsche Wirtschaftswachstum bremste. Der Negativbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt betrug -14,1 Milliarden Euro. Die Terms of Trade verschlechterten sich um -0,7% gegenüber dem Vorjahr⁷. Ungeachtet der gesamtwirtschaftlichen Lage, die insbesondere durch die Handelsstreitigkeiten zwischen USA und China bzw. USA und EU und den Sorgen um den Brexit und seine Folgen getrieben war, zeigte sich der Arbeitsmarkt sehr robust.

Die Beschäftigung stieg auf ein weiteres Anzeithoch mit 44.707.000 im Inland. Die Erwerbslosenquote sank auf 3,2% oder 1.491.000 Personen⁸. Die Kaufkraft der Bevölkerung wuchs entsprechend; die öffentlichen Haushalte verzeichneten Überschüsse. Die Löhne und Gehälter stiegen weiter. Die Verdiensterhebung 2018 des Statistischen Bundesamtes kommt zum Ergebnis, dass die Nominallöhne um 3,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind – mithin der höchste Anstieg seit 2011. Der durchschnittliche Bruttoverdienst für Vollzeitbeschäftigte stieg auf 51.331 Euro (53.054 Euro alte Bundesländer, 40.334 Euro neue Bundesländer). Die Reallöhne stiegen um 1,8% und führten zu einer steigendem Binnennachfrage, die die gesamtwirtschaftliche Lage stabilisierte.

Die andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt weiterhin über negative Realzinsen zu einer beschleunigten Entwertung des Geldvermögens – sowohl bei privaten wie bei institutionellen Investoren. Dies trug und trägt zum einem zu einem verstärkten Konsumverhalten (+2,3% mehr bei den Privaten, +3,8% mehr beim Staat) bei; zum anderen macht es für private wie für institutionelle Anleger erforderlich, in alternative Anlageprodukte abseits der Zinsträger zu investieren, um den Realwert ihres Vermögens nur erhalten zu können.

Entsprechend stiegen die Investitionen in Investmentfonds. Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per Ende 2018 auf 1.618,7 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.593,4 Milliarden Euro). Davon entfielen 89,9 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 77,4 Milliarden Euro). Das Anlagevolumen der Privaten stieg von 1.972,9 Milliarden Euro auf 2.052,6 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 1.739 Milliarden Euro auf geschlossene Immobilienfonds⁹.

Da die Europäische Zentralbank in ihrer Sitzung vom 1. April 2019 angekündigt hat, ihre Niedrigzinspolitik beizubehalten, ist davon auszugehen, dass bei privaten wie institutionellen Investoren weiterhin Investmentfonds, Alternative Investmentfonds und Direktinvestitionen in fremd- und selbstgenutzte Immobilien im Fokus der Geldanlage stehen werden. Die Zinsstrukturkurve wird sich nur langsam mit dem möglichen Auslaufen der geldpolitischen Sondermaßnahmen der EZB ändern.

⁶ Quelle: Stat. Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

⁷ Quelle: Stat. Bundesamt, WISTA – Wirtschaft und Statistik, 01/2019

⁸ Quelle: Stat. Bundesamt, ILO-Arbeitsmarktstatistik

⁹ Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik

Analyse des Geschäftsverlaufs

Neben der fortlaufenden Bewirtschaftung der von der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2018 weiterhin durch den Zugang von Kommandeinquellen der Treugeber sowie der fortgesetzten Erhebung und Prüfung geeigneter Investitionsmöglichkeiten geprägt.

Die Bewirtschaftung der inländischen, unmittelbar und mittelbar, über Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die Mietauslastung der in Deutschland gelegenen Immobilien beträgt 100,00% (VJ: 100,00%) und die Mietzahlungen gingen frist- und vertragsgerecht bei der Gesellschaft ein. Von wesentlichen Mietausfällen war die Gesellschaft im Jahr 2018 nicht betroffen. Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.

Die mittelbar über eine Beteiligung i.H.v. 65,10% an der FLEX Fund New Energy von der Gesellschaft durchgeführten Photovoltaik-Investitionen lagen im Geschäftsjahr 2018 mit einem Stromertrag von 5.045,30 MWh rund ./.. 3,00% unter dem zu erwartendem Ergebnis. Im Berichtsjahr hat die FLEX Fund New Energy GmbH einen Jahresüberschuss i.H.v. EUR 297.978,24 (VJ: EUR 155.302,29) und ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen EUR 346.609,54 (VJ: EUR 163.652,29) erzielt. Der Beteiligungswert des von der Gesellschaft an der FLEX Fund New Energy GmbH gehaltenen Anteils beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2018 auf EUR 4.266.242,67 (VJ: EUR 3.922.549,66).

Für die Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien hat sich die Gesellschaft mit 19,88% an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC beteiligt. Die FLEX Fund Real Estate Holding LLC ist mittelbare Eigentümerin der Apartmentanlage „Pearland Town-Center“. Die Mietauslastung des „Pearland Town-Center“ beläuft sich zum 31.12.2018 auf 85,88% (VJ: 91,01%). Die FLEX Fund Real Estate Holding LLC hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag i.H.v. USD 327.057,00 (VJ: USD 386.490,00) und ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) i.H.v. USD 1.564.922,00 (VJ: USD 1.545.072,00) erzielt. Der von der FLEX Fund Real Estate Holding LLC im Berichtsjahr erwirtschaftete operative Cash Flow unter Berücksichtigung von Zinszahlungen i.H.v. USD 714.182,00, Tilgungsleistungen i.H.v. USD 264.395,00 und Steuerzahlungen i.H.v. USD 404.832,00 beläuft sich auf USD 181.513,00 (VJ: USD 143.376,00). Zum Stichtag wurde das „Pearland Town-Center“ mit USD 24,40 Mio. (VJ: USD 22,80 Mio.) bewertet. Der Verkehrswert der von der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Beteiligung wurde zum 31.12.2018 mit USD 2.084.057,03 bzw. EUR 1.820.137,14¹⁰ ermittelt.

¹⁰ Wechselkurs 31.12.2018: EUR/USD 1,1450; Quelle: Deutsche Bundesbank

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum 31.12.2018 sind die drei Gründungsgesellschafter und 2.830 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 56,50 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 24,06 Mio. (bewertet: EUR 19,40 Mio.¹¹) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 12 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 3,26 Mio. zugegangen.

Bis Ende Geschäftsjahres 2018 haben 40 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 706,50 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 7,10 Mio. aufgenommen. Zum Stichtag beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 6,21 Mio. und die Tilgungsleistung auf EUR 0,89 Mio. (12,57%).

Zum Geschäftsjahresende 2018 setzt sich das Portfolio der Gesellschaft aus Grundstücke und Bauten i.H.v. TEUR 14.342,50 (VJ: TEUR 12.742,50), Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 6.885,21 (VJ: TEUR 6.571,45), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 1.220,14 (VJ: TEUR 1.564,84), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 4.266,24 (VJ: TEUR 3.922,55) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 108,03 (VJ: TEUR 104,27) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Zum Geschäftsjahresende 2018 beläuft sich das Fondsvermögen auf EUR 54,18 Mio. (VJ: EUR 51,88 Mio.).

¹¹ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2018 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen sowie der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaften geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR ./ 384,35 (VJ: TEUR ./ 1.099,52) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 384,35 (VJ: TEUR ./ 1.099,52) erzielt.

Das Ergebnis wurde u.a. im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten i.H.v. TEUR 322,97 (VJ: TEUR ./ 74,73), durch die Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 682,82 (VJ: TEUR ./ 667,35) sowie den unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen, mit der Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 395,01 (VJ: TEUR ./ 689,16) belastet.

Ertragslage

	31.12.2018	31.12.2017	
Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.165.441,90	475.772,89	144,96%
Zinsen und ähnliche Erträge	433.062,97	382.813,18	13,13%
davon Beteiligungserträge	433.062,97	382.813,18	
davon Zinserträge FLEX Fund New Energy GmbH	0,00	0,00	
sonstige betriebliche Erträge	5.202,37	2.256,52	130,55%
Summe der Erträge	1.603.707,24	860.842,59	86,30%
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-153.459,55	-101.245,44	51,57%
davon Bereitstellungsgebühren Chemnitz	0,00	-13.000,00	



	31.12.2018	31.12.2017	
Bewirtschaftungskosten	-322.974,05	-74.733,09	332,17%
Verwaltungsvergütung	-682.816,67	-667.347,73	2,32%
Verwahrstellenvergütung	-20.084,40	-20.084,40	0,00%
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.672,67	-19.040,77	3,32%
Sonstige Aufwendungen	-789.050,35	-1.077.914,71	-26,80%
davon Initialkosten	-395.008,00	-689.162,28	
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00	
Summe der Aufwendungen	-1.988.057,69	-1.960.366,14	1,41%
Ordentlicher Nettoertrag	-384.350,45	-1.099.523,55	-65,04%
Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00	
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-384.350,45	-1.099.523,55	-65,04%

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Berichtsjahr haben sich die Mieterlöse der direkt gehaltenen Immobilien erwartungsgemäß entwickelt; von nennenswerten Miet- und Forderungsausfällen war die Beteiligungsgesellschaft nicht betroffen. Dem Verkäufer des Objektes „Chemnitz“ stehen aus dem Erwerbsvorgang bis zum 30.04.2021 anteilige Mieterlöse zu. Als anteilige Mieterlöse für den Erwerb des Objekts Chemnitz wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt TEUR 408,52 (VJ: TEUR 65,17) an den Verkäufer entrichtet.

Erträge aus Sachwerten	2018	2017
Erlöse Mieten	1.287.897,21	494.123,32
Erlöse Nebenkostenvorauszahlungen	285.991,40	46.586,67
Erlösschmälerungen	-408.518,02	-65.166,42
Erlöse Weiterbelastungen	71,31	229,32
Erträge aus Sachwerten	1.165.441,90	475.772,89

Zum 31.12.2018 ist die Gesellschaft mehrheitlich an 3 inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Aus den inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge EUR 433.062,97 (VJ: EUR 382.813,18) erzielt.

Beteiligungserträge	2018	2017
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	84.040,08	74.853,14
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	208.509,30	165.837,68
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	140.513,59	142.122,36
Summe	433.062,97	382.823,18

Für die Bewirtschaftung der von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr TEUR 322,97 (VJ: TEUR 74,73) angefallen.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft einschließlich der über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnenden Vergütung der Treuhandkommanditistin i.H.v. 0,15% eine Vergütung i.H.v. 1,05% bezogen auf das zum Geschäftsjahr-resende gezeichnete Kapital. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 682.816,67 (VJ: EUR 667.347,73) angefallen.



Verwaltungsgebühren	2018	2017
Verwalterhonorar Facility-Management	42.783,01	17.659,85
Verwaltungsgebühr Kapital-Verw.-Gesell.	540.033,66	649.687,88
davon Treuhandvergütung	100.846,25	102.284,07
Verwaltungsgebühren	682.816,67	667.347,73

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals, die Vermittlung von Fremdkapital und die Konzeption des Beteiligungskonzeptes belaufen sich auf insgesamt TEUR 395,01 (VJ: TEUR 689,16).

Initialkosten	2018	2017
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	0,00	220,00
Eigenkapitalbeschaffung	372.839,84	601.210,61
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	46.800,00
Konzeptionsgebühr	22.168,16	40.931,67
Initialkosten	395.008,00	689.162,28

b.) Finanzlage

Zum Stichtag den 31.12.2018 waren EUR 56,50 Mio. (VJ: EUR 57,31 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 24,06 Mio. (VJ: EUR 28,13 Mio.) als ausstehende Einlagen eingefordert. Der Ausgleich dieser Forderung erfolgt durch die mit den Treugebern (Anlegern) vereinbarten Einzahlungsvarianten bzw. Ratenzahlungen (Anspar-Publikums-Fonds) in den kommenden voraussichtlich 12 Jahren.

Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital um EUR 3,26 Mio. auf EUR 32,44 Mio. erhöht. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 32,44 Mio. (VJ: EUR 29,18 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2018	2017
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	56.500.000,00	57.305.500,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-24.063.750,83	-28.128.817,85
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	32.436.249,17	29.176.682,14
Kapitaleinzahlungen in 2018	3.259.567,03	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 6,77 Mio. (VJ: EUR 4,12 Mio.). Unter Berücksichtigung der für die Direktinvestitionen in Herleshausen und Chemnitz aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 7,10 Mio. und den bis zum Abschluss des Geschäftsjahres geleisteten Tilgungen i.H.v. rund TEUR 892,33 belaufen sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2018 auf rund TEUR 6.207,67 (VJ: TEUR 6.495,32).

Zum 31.12.2018 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR 6,77 Mio. (VJ: EUR 4,12 Mio.). Zum Geschäftsjahresende 2013 übersteigen die Barmittel der Gesellschaft das verzinsliche Fremdkapital um TEUR 557,43.

Nettoverschuldung	2018	2017
Barmittel & Barmitteläquivalente	6.765.095,65	4.121.131,31
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-6.207.667,85	-6.495.321,26
Nettoverschuldung	557.427,80	-2.374.189,95

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 19,14% (VJ: 22,26%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Verschuldungsgrad	2018	2017
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	6.207.667,85	6.495.321,26



Verschuldungsgrad	2018	2017
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	32.436.249,17	29.176.682,14
Verschuldungsgrad in %	19,14%	22,26%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen sowie nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. zusammen TEUR 461,87 (VJ: TEUR 786,34) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 439,09 (VJ: TEUR 212,20) ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 210,14 (VJ: TEUR ./ 439,20) erwirtschaftet.

Aus Liquiditätsabführungen der inländischen Immobilienobjektgesellschaften sind der Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr TEUR 250,00 zugeflossen. Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital belaufen sich in Summe auf TEUR ./ 283,78. Des Weiteren sind im Berichtsjahr nachgelagerte Investitionsaufwendungen i.H.v. insgesamt TEUR 10,77 angefallen. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 395,01. Aus Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 TEUR 3.293,66 zugegangen.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Berichtszeitraum insgesamt um TEUR 2.643,96 erhöht und beläuft sich zum 31.12.2018 auf TEUR 6.765,10.

Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2018
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-384.350,45
Zinsen aus Kreditaufnahmen	151.441,05
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-232.909,40
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-3.759,97
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	70.617,81
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	395.008,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	461.865,84
Zinsaufwand Darlehen	-151.441,05
Tilgung Darlehen	-287.653,41
Kapitaldienst	-439.094,46
Operatives Ergebnis	-210.138,02
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	250.000,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-283.781,89
Liquiditätszu- & -abführungen	-33.781,89
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-10.765,00
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-395.008,00
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-405.773,00
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	3.259.567,03
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-4.158,18
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	38.248,40
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	3.293.657,25



Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2018
Anfangsbestand Kasse	4.121.131,31
Summe Ein- & Auszahlungen	2.643.964,34
Endbestand Kasse	6.765.095,65

c.) Vermögenslage

Zum 31.12.2018 sind im Anlagevermögen der Gesellschaft Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 14.342,50 (VJ: TEUR 13.467,84), Goldbarren i.H.v. TEUR 108,03 (VJ: TEUR 104,27), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 6.885,21 (VJ: TEUR 6.571,45) sowie eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 1.820,14 (VJ: TEUR 1.564,84) bzw. TEUR 4.266,24 (VJ: TEUR 3.922,55) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten TEUR 166,75 werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen bzw. gesondert ausgewiesen.

Zuschreibungen i.H.v. TEUR 2.081,90 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 268,50 wurden entsprechend berücksichtigt.

Sachanlagen	2018	2017
Brandenburger Str, 1-3, 37293 Herleshausen	2.427.500,00	2.600.000,00
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben	1.096.500,00	1.192.500,00
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz	10.818.500,00	9.675.341,60
Goldharren	108.029,40	104.269,43
Sachanlagen	14.450.529,40	13.572.111,03
Beteiligungen		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.127.976,98	1.099.612,90
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.666.040,85	2.442.348,68
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	3.091.194,93	3.029.490,89
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	1.820.137,14	1.564.843,88
Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	4.266.242,67	3.922.549,66
Beteiligungen	12.971.592,57	12.058.846,01

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 6.765,10 (VJ: TEUR 4.121,13).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2018	2017
Barmittel & Barmitteläquivalente	6.765.095,65	4.121.131,31

Neben Forderungen an Immobilienobjektgesellschaften aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 369,12 (VJ: TEUR 149,30) sind unter den Forderungen insbesondere die bewerteten eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 19.400,60¹² (VJ: TEUR 21.608,59) ausgewiesen.

¹² s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

Forderungen	2018	2017
Forderungen	19.776.655,50	21.764.513,54
eingeforderte ausstehende Einlage	19.400.600,27	21.608.587,19



Das Eigenkapital beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 47.527,09 (VJ: TEUR 44.975,68) und setzt sich im Wesentlichen aus den Kapitalanteilen i.H.v. TEUR 56.403,10 (VJ: TEUR 57.212,76), den nicht realisierten Gewinnen bzw. Verlusten aus der Neubewertung i.H.v. TEUR 1.079,02 (VJ: TEUR 4.711,77) und dem Verlustvortrag i.H.v. TEUR 7.412,65 (VJ: TEUR 6.425,79) zusammen.

Eigenkapital	2018	2017
Kapitalanteile	55.403.104,35	57.212.762,53
Gewinne/Verluste Neubewertung	-1.079.017,99	-4.711.765,87
Verlustvortrag	-7.412.650,29	-6.425.794,29
Ergebnis des Geschäftsjahres	-384.350,45	-1.099.523,55
Eigenkapital	47.527.085,62	44.975.678,82
Eigenkapitalquote	2018	2017
Eigenkapital	47.527.085,62	44.975.678,82
Bilanzsumme	54.176.536,14	51.880.259,58
Eigenkapitalquote	87,73%	86,69%

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 47,53 Mio. (VJ: EUR 44,98 Mio.), die Bilanzsumme auf EUR 54,18 Mio. (VJ: EUR 51,88 Mio.) und die Eigenkapitalquote auf 87,73% (VJ: 86,89%). Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus eingeforderten, ausstehenden Einlagen belaufen sich auf TEUR 19.400,60 (VJ: TEUR 21.608,59).

Zum 31.12.2018 belaufen sich die Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung auf TEUR 21,60 (VJ: TEUR 83,80) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 344,19 (VJ: TEUR 318,28) bzw. die sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 15,99 (VJ: TEUR 7,18).

Rückstellungen	2018	2017
Rückstellungen für Steuerberatung	63.000,00	66.300,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	18.600,00	17.500,00
Rückstellungen	81.600,00	83.800,00
Verbindlichkeiten	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	344.188,65	318.276,45
Sonstige Verbindlichkeiten	15.994,02	7.183,05
Verbindlichkeiten	360.182,67	325.459,30

2.5 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.5.1 Prognosebericht

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds), ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Antrageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlicher Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des seit einigen Jahren andauernden günstigen Zinsumfeldes, prüft die Gesellschaft weiterhin fortlaufend die Möglichkeit weiterer Immobilieninvestitionen sowie die Beteiligung an bundesweiten Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Zu diesem Zweck steht die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit EUR 4,40 Mio. an einem Immobilien-Spezial-Alternativen Investmentfonds (SAIF) beteiligt. Unter Berücksichtigung der für das 2. Halbjahr 2019 erwarteten Ausschüttungen des Spezial-AIF und unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft wie vorliegend fortgeführt wird, erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 bei moderat steigenden Erträgen und nahezu konstanten Aufwendungen eine Erhöhung des ordentlichen Nettoertrags um rund TEUR 92,00 auf geschätzt TEUR ./ 291,00.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2019 noch kurzfristig weitere Investitionschancen für die Beteiligungsgesellschaft ergeben, ist aufgrund der damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit erheblichen Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Eigen- bzw. Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

2.5.2 Chancenbericht

Um Beteiligungsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die Anlageziele der Gesellschaft entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Beteiligungsansätze werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen überführt. Durch dieses Vorgehen gelingt es der Gesellschaft fortlaufend, die eigene Position im Markt zu überprüfen, Veränderungen zu antizipieren und gegebenenfalls notwendige Handlungen abzuleiten. Weitere Chancen für die Beteiligungsgesellschaft liegen des Weiteren in der Steigerung der Mieterträge durch Neu- und Anschlussvermietungen, der Optimierung von nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten sowie – in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte – der Wertsteigerung der von der Beteiligungsgesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

2.5.3 Risikobericht

a) Allgemein

Systematisches und effizientes Risikomanagement ist für die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.

Wesentliche Risiken der Gesellschaft können aus dem Ausfall oder der Bonitätsveränderung der Beteiligungen resultieren. Um diese Risiken zu beurteilen, werden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potentielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. Nach Investitionsentscheidung werden vierteljährlich die Entwicklungen überprüft und Planabweichungen geklärt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

Zudem können Positionen in Beirats- oder Aufsichtsratsgremien durch Mitarbeiter der Komplementärin besetzt werden. Existenzbedrohende Entwicklungen liegen nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 100,00%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mietverträge ist von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen. Die Vermarktung der vorhandenen Mietflächen erfolgt plangemäß. Bei künftigen Erwerben wird bei der Auswahl der Immobilien auf eine größere regionale Streuung der immobilienmärkte und zugleich auf eine größere Streuung bei den Mietern geachtet.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet¹³ und hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	2018	2017	Ver. in %
Immobilien	14.342.500,00	12.742.500,00	12,56%
Immobilienobjektgesellschaften	6.885.212,76	6.571.452,47	4,77%
US-Wohnimmobilien	1.820.137,14	1.564.843,88	16,31%
Photovoltaikinvestitionen	4.266.242,67	3.922.549,66	8,76%
Edelmetalle	108.029,40	104.269,43	3,61%
Liquiditätsanlagen	6.765.095,65	4.121.131,31	64,16%
sonstige Vermögensgegenstände	19.989.318,52	21.923.723,82	-8,82%
Vermögen	54.176.536,14	50.950.470,58	6,33%
Schulden	-6.649.450,52	-6.904.580,76	-4,88%
davon Verb. ggü. Kreditinstituten	-6.207.667,85	-6.495.321,26	
Nettoinventarwert	47.527.085,62	44.045.889,82	7,90%

¹³ s. Seite 13 f., Vermögensübersicht

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 6.207,67. Die Restlaufzeiten belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2018 auf rund 6 ¼ Jahre. Die Prolongation auslaufender Darlehen werden rechtzeitig eingeleitet. Daher bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken.



c) Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme erhöht. Für jedes von der AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert¹⁴.

¹⁴ s. Seite 16, Leveragequote

2.5.4 Überblick über die Fondsgesellschaft¹⁵

Die Gesellschaft will den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch – nach vollständiger Zahlung der Einlage – laufende Erträge durch Beteiligung an den von ihr bei planmäßigem Verlauf erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen ermöglichen. Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 57,50% des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Agio) in Gewerbeimmobilien, zu mindestens 0,75% in US-Wohnimmobilien, zu mindestens 1,50% in Photovoltaikanlagen, zu mindestens 0,25% in Edelmetalle (Gold, Silber, Platin), bis zu 10,00% in Wohnimmobilien, bis zu 10,00% in Publikums-AIF, bis zu 10,00% in Spezial-AIF, bis zu 10,00% in Geldmarktinstrumente und bis zu 20,00% in Bankguthaben zu investieren. Die Investitionen sollen schrittweise entsprechend dem Mittelzufluss aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorgenommen werden.

Die konkreten Anlageobjekte stehen heute noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept). Die Investitionen hat die Gesellschaft gemäß den von der BaFin genehmigten und im Gesellschaftsvertrag konkretisierten Anlagezielen durchzuführen.

¹⁵ vgl. a. Seite 32, 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

2.5.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Das Risikomanagementsystem der AIF Kapitalverwaltungs-AG entspricht den regulatorischen Anforderungen (KAGB, Level II Verordnung, KaMaRisk, etc). Die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG zur Risikobegrenzung sind angemessen.

Im Organisationshandbuch (OrgHB) sind die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG festgelegt. Das OrgHB wird hinsichtlich des Risikomanagements im Risikomanagementhandbuch (RiskHB) tiefergehend dokumentiert; insbesondere sind im RiskHB die dem Risikomanagement zugrundeliegenden Vorkehrungen, Prozesse, Verfahren und Methoden festgelegt. Das RiskHB dient zur Darstellung der organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems und als Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiter.

Folgende wesentliche Einzelrisiken werden durch die KVG vierteljährlich bewertet: Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, Reputationsrisiken, Adressenausfall-/Emittenten-Risiken sowie Kontrahenten-Risiken.

Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgt in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessments durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potentiellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken werden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements wird ein Risiko-Quartalsbericht erstellt, der dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt wird.

Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance, werden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei werden bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und nachgehalten.

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wird laufend ein Management der Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und deren Fristigkeit, sowohl im kurz- als auch im mittel- bis langfristigen Bereich durchgeführt und kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung überwacht.

Darüber hinaus wird eine detaillierte Ertrags- und Liquiditätsplanung auf Jahressicht, sowie eine Mittelfristplanung für die nächsten Jahre erstellt, aus denen die wesentlichen Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt und eventuelle Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Der weitere Erfolg der Gesellschaft wird u.a. von Entwicklung der im Portfolio befindlichen Assets und den weiteren Einzahlungen des Eigenkapital abhängen. Die aktuelle Niedrigzinsphase ermöglicht einerseits eine günstige Finanzierung von Immobilien-Assets, andererseits stärkt dies die Nachfrage nach Immobilien mit der Konsequenz steigender Marktpreise beim Zukauf.

Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsführung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wird vom Risikomanager, quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wird der Geschäftsführung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse der Risikoberichte werden in einem jährlichen Bericht für den Aufsichtsrat der KVG zusammengefasst.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung sind schriftlich zu dokumentieren und sind im Risikomanagementhandbuch (RHB) festgehalten. Das Risikomanagementhandbuch wird unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung.

Interne Revision



Die interne Revision ist neben dem Internen Kontrollsystem (WS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Revision ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und berichtspflichtig. Die Aufbauorganisation der Revision folgt den Beschlüssen des Vorstands. Unbeschadet dessen, kann der Vorsitzende des Aufsichtsrats unter Einbeziehung des Vorstands direkt bei dem Leiter der Internen Revision Auskünfte einholen. Der Vorstand hat einen Revisionsbeauftragten ernannt.

Ziele der Revision sind die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere nach dem KAGB, der Schutz vor Vermögensverlusten materieller und immaterieller Art sowie der Sicherheit der IT-Systeme. Die Aufgaben sind im Handbuch zur Internen Revision niedergelegt.

Die Interne Revision wahrt die Grundsätze der Unabhängigkeit, der Funktionstrennung sowie der vollständigen Information. Die Prüfungsplanung, -methoden und -qualität sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuentwickeln. Prüffelder sind v.a. das Risikomanagement, die Compliance, die Geldwäscheverhinderung sowie die ausgelagerten Aktivitäten und Prozesse.

Nach Übermittlung des Berichtsentwurfs bzgl. des Jahresberichts wird eine Schlussbesprechung durchgeführt. Die Interne Revision hat ihre Tätigkeit in Arbeitspapieren zu dokumentieren. Die Revisionsberichte und Arbeitspapiere sind für mindestens sechs Jahre zu archivieren.

Im Berichtsjahr wurde durch die interne Revision u.a. das auf eine Auslagerungsunternehmen ausgelagerte Property Management einer Überprüfung unterzogen. Die im Rahmen der Prüfung festgestellten Mängel wurden noch im Berichtsjahr 2018 beseitigt. Die Überwachung der Auslagerungsunternehmen erfolgt durch das Auslagerungscontrolling der KVG. Für das Geschäftsjahr 2019 sind u.a. Revisionsprüfungen des Bereiches Konzeption geplant.

Die enge und unmittelbare Einbindung der Geschäftsleitung in das laufende Geschäft und die Kontrollen sind direkter Bestandteil des internen Überwachungssystems.

2.6 Tätigkeitsbericht

2.6.1 Geschäftstätigkeit

Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG errichteten Alternativen Investmentfonds (AIF) an der sich die Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treu handkommanditistin beteiligen. Für die Anleger (Treugeber) bestehen verschiedene Einzahlungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Einzahlungszeiträumen. In der Einzahlungsvariante „M“ ist eine Soforteinlage i.H.v. 10,00% zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage zu leisten, die Einzahlung des Restbetrags der Kommanditeinlage erfolgt dann in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre. In der Einzahlungsvariante „O“ ist die gesamte Kommanditeinlage zzgl. eines Agios i.H.v. 8,00% in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre zu erbringen.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel zu ca.

- 57,50% mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Gewerbeimmobilien,
- 10,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Wohnimmobilien,
- 10,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Publikums-AIF, die überwiegend in Immobilien investieren,
- 10,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Spezial-AIF, die überwiegend in Immobilien investieren,
- 0,75% des Wertes der Gesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar in US-Wohnimmobilien
- 1,50% des Wertes der Gesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar in Photovoltaik-Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie,
- 0,25% des Wertes der Gesellschaft in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin

zu investieren. Darüber hinaus kann die Gesellschaft bis zu 10,00% der ihr zur Verfügung gestellten Mittel in Geldmarktinstrumente bzw. bis zu 20,00% in Bankguthaben (Liquiditätsreserve) anlegen.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Gesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditeilen (i.d.R. $\geq 90,00\%$) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus¹⁶. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilieninvestitionen gemeinschaftlich als unmittelbare Investitionen dargestellt.

¹⁶ s. hierzu Seite 5 ff., Jahresabschluss sowie Seite 41 f., Lagebericht (Vermögenslage)

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend, plant die Gesellschaft die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2018 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept).

Zum Geschäftsjahresende 2018 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 2.833 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 56,50 Mio. (VJ: EUR 57,31 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben 40 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 706,50 (1,41%) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt.



Vom gezeichneten Kapital waren zum 31.12.2018 rund EUR 32,44 Mio. (VJ: EUR 29,18 Mio.) eingezahlt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich planmäßig auf nominal EUR 24,06 Mio. (VJ: EUR 28,13 Mio.) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern (Treugebern) vereinbarten Einzahlungsvarianten über die voraussichtlich kommenden 12 Jahren zugehen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber um EUR 3,26 Mio. auf EUR 32,44 Mio. (VJ: EUR 29,18 Mio.) erhöht. Unter Hinzurechnung der von der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nominal aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 7,10 Mio. beläuft sich das der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung stehende Investitionskapital auf EUR 39,54 Mio. und unter Hinzurechnung der über die Immobilienobjektgesellschaften aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 5,20 Mio. das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital auf EUR 44,74 Mio. (VJ: EUR 41,48).

Investitionskapital	2018	in %
eingezahltes Kapital	32.436.249,17	72,51%
Darlehen Direkterwerbe nom.	7.100.000,00	15,87%
Investitionskapital	39.536.249,17	88,38%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	5.200.000,00	11,62%
Gesamtinvestitionskapital	44.736.249,17	100,00%

Zum 31.12.2018 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 54,18 Mio.¹⁷ (VJ: EUR 51,88 Mio.), wovon EUR 6,89 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

Das, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, vom Unternehmensverbund verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2018 auf EUR 58,16 Mio. (VJ: 55,14 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus Immobilieninvestitionen i.H.v. EUR 24,85 Mio. (VJ: EUR 23,30 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 1,82 Mio. (VJ: EUR 1,56 Mio.), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. EUR 4,27 Mio. (VJ: EUR 3,92 Mio.), Goldbarren i.H.v. EUR 108,03 Tsd. (VJ: EUR 104,27 Tsd.) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 7,06 Mio. (VJ: EUR 4,28 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 19,40 Mio.¹⁸ (VJ: EUR 21,61 Mio.) zu.

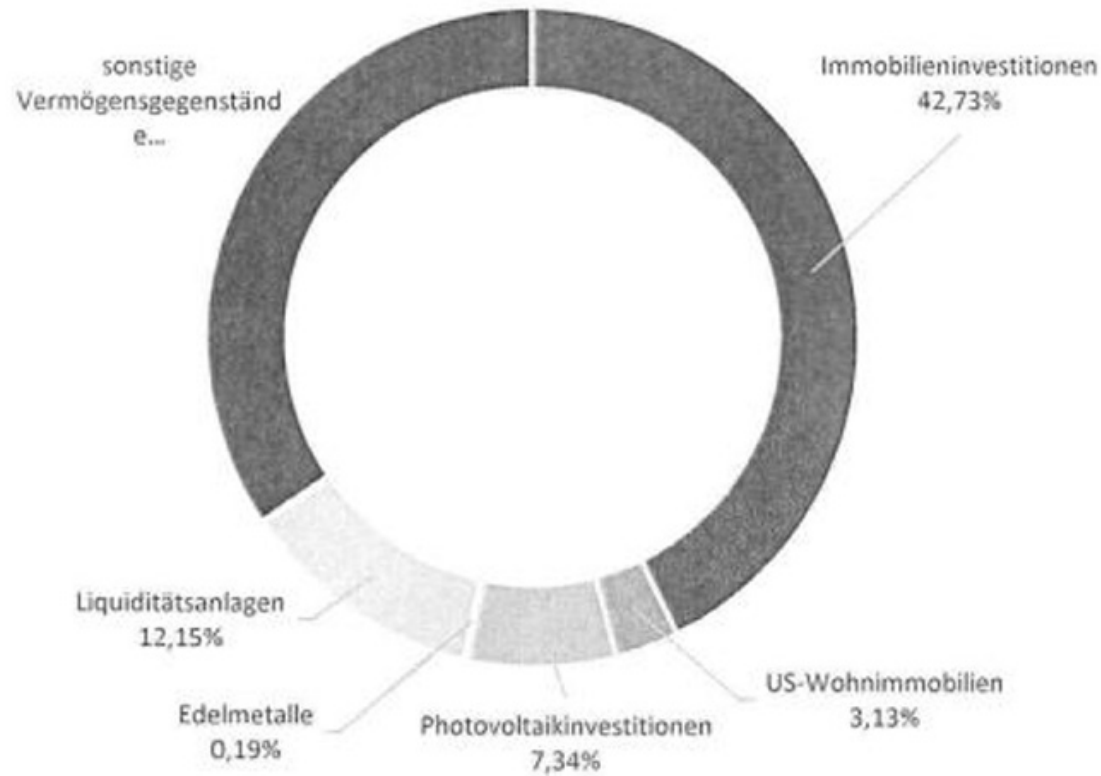
¹⁷ s. Seite 13 f., Vermögensaufstellung

¹⁸ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

Portfoliozusammensetzung 31.12.2018	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt- Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	14.342.500,00	10.510.908,10	24.853.408,10	42,73%
US-Immobilien	1.820.137,14	0,00	1.820.137,14	3,13%
Photovoltaikinvestitionen	4.266.242,67	0,00	4.266.242,67	7,34%
Edelmetalle	108.029,40	0,00	108.029,40	0,19%
Liquiditätsanlagen	6.765.095,65	299.475,02	7.064.570,67	12,15%
Sonstige Vermögensgegenstände	19.989.318,52	57.388,79	20.046.707,31	34,47%
davon ausstehende Einlagen	19.400.600,27			
Summe Vermögen	47.291.323,38	10.867.771,91	58.159.095,29	100,00%
Schulden	-6.649.450,52	-3.982.559,15	-10.632.009,67	
Nettoinventarwert	40.641.872,86	6.885.212,76	47.527.085,62	



Portfoliozusammensetzung 31.12.2018



Unter Berücksichtigung der Neubewertung des Anlagevermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie den Kapitaleinzahlungen der Treugeber hat sich das Vermögen der Gesellschaft ggü. dem Vorjahr um EUR 2,30 Mio. auf EUR 54,12 Mio. erhöht. Während im gleichen Zeitraum die Schulden der Gesellschaft auf EUR 6,65 Mio. reduziert und der Nettoinventarwert zum 31.12.2012 um EUR 3,48 Mio. auf insgesamt EUR 47,53 Mio. gesteigert werden konnte¹⁹.

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 60,00% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich²⁰. Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 7,10 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2018 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 6,21 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 13,06%.

¹⁹ vgl. a. Seite 13 f., Vermögensaufstellung



²⁰ s. a. Seite 15 f., Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage

Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum 31.12.2018 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft insgesamt vier Einzelhandelsimmobilien sowie 2 gemischt genutzte Immobilien²¹ mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund EUR 24,85 Mio. (VJ: 23,30 Mio.).

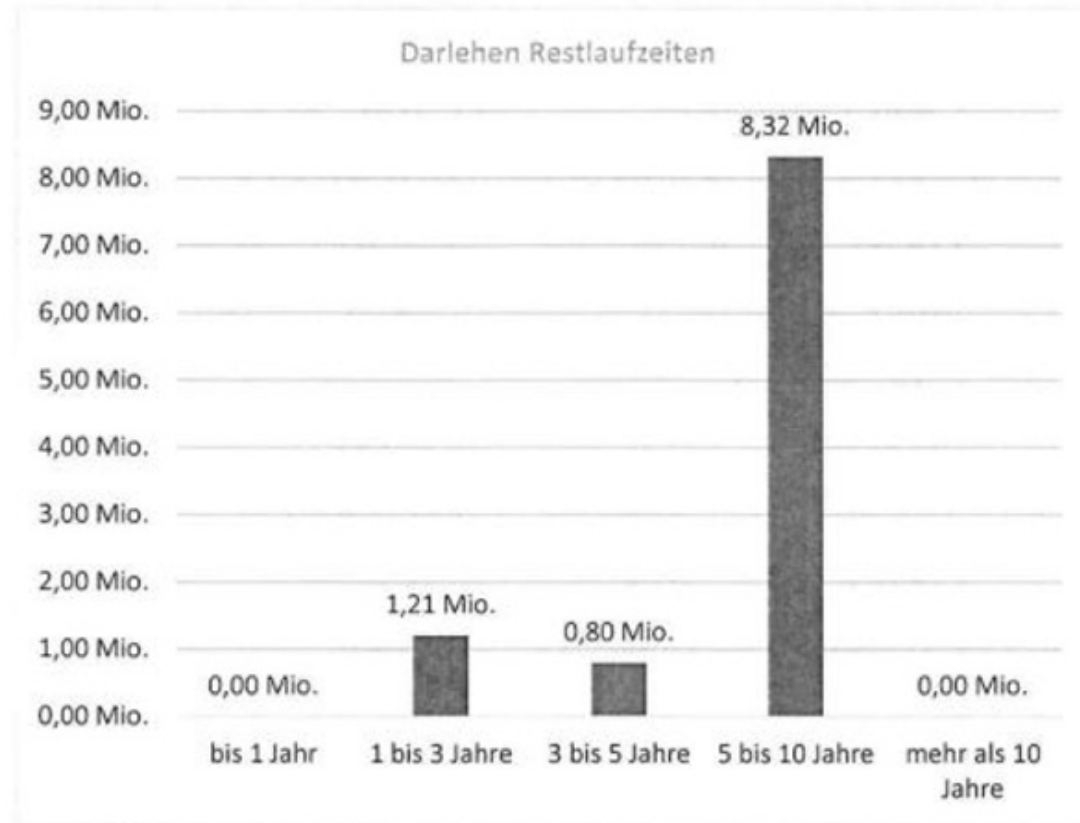
Für die Finanzierung der direkt bzw. indirekt – über mehrheitliche Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften – durchgeführten Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund unmittelbar Darlehen nominal EUR 7.100.000,00 und über Objektgesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 5.200.000,00, in Summe EUR 12.300.000,00 aufgenommen.

Zum 31.12.2018 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 6.207.667,85 bzw. auf EUR 4.120.894,26, insgesamt auf EUR 10.328.562,11 (VJ: EUR 10.853.753,05) und die Tilgungsleistungen auf EUR 892.332,15 (12,57%) bzw. auf EUR 1.079.105,74 (20,75%), insgesamt auf EUR 1.971.437,89 (16,03%).

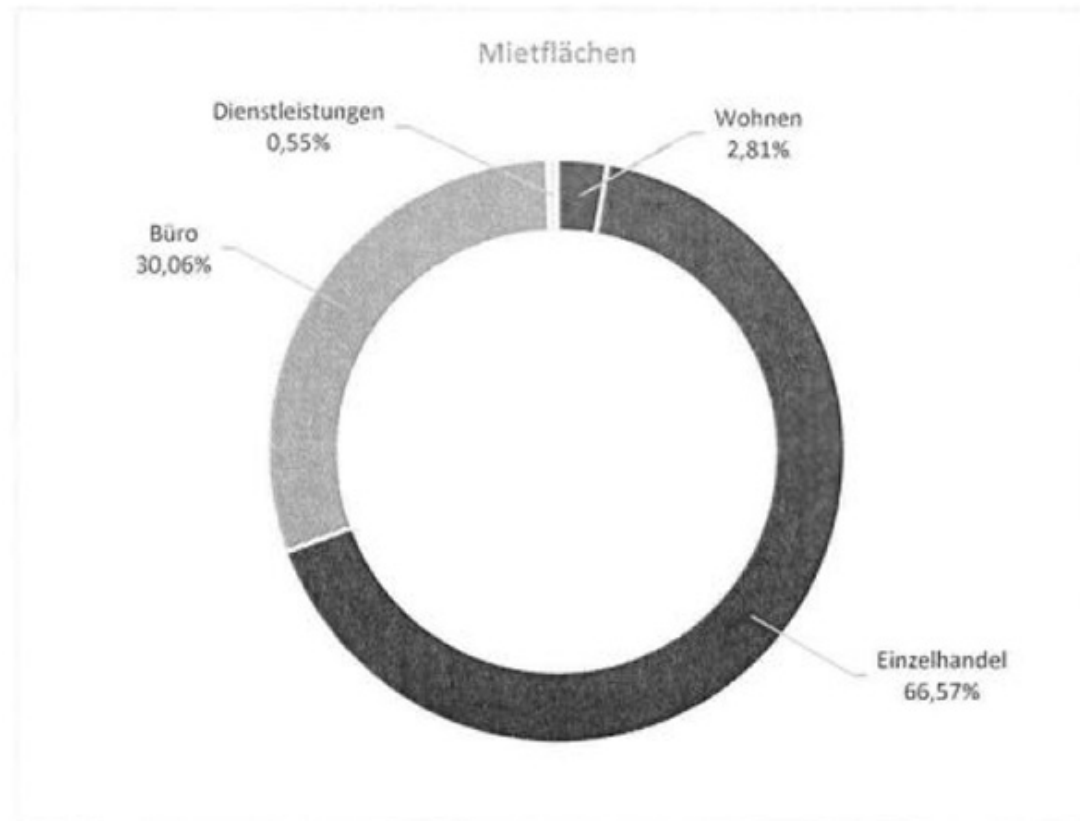
Die Tilgung der Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 3,58% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,76% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2018 bestehenden Restlaufzeiten betragen zwischen ungefähr 2 und 9 Jahren, durchschnittlich 6 ¼ Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2018 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Direkterwerbe	7.100.000,00	6.207.667,85	892.332,15	12,57%
Immobilienobjektgesellschaften	5.200.000,00	4.120.894,26	1.079.105,74	20,75%
Summe	12.300.000,00	10.328.562,11	1.971.437,89	16,03%

²¹ Zu den Immobilien s. a. Seite 18 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen



Zum Geschäftsjahresende 2018 bewirtschaftet die Gesellschaft insgesamt rund 15.140,65 m² überwiegend an Einzelhändler vermietete Gewerbemietflächen und rund 426 m² an Wohnmietflächen.



Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Wohnen	426	2,81%
Einzelhandel	10.080	66,57%
Dienstleistungen	84	0,55%
Büro	4.551	30,06%
Summe	15.141	100,00%

Zum 31.12.2018 beträgt der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand 100,00%.



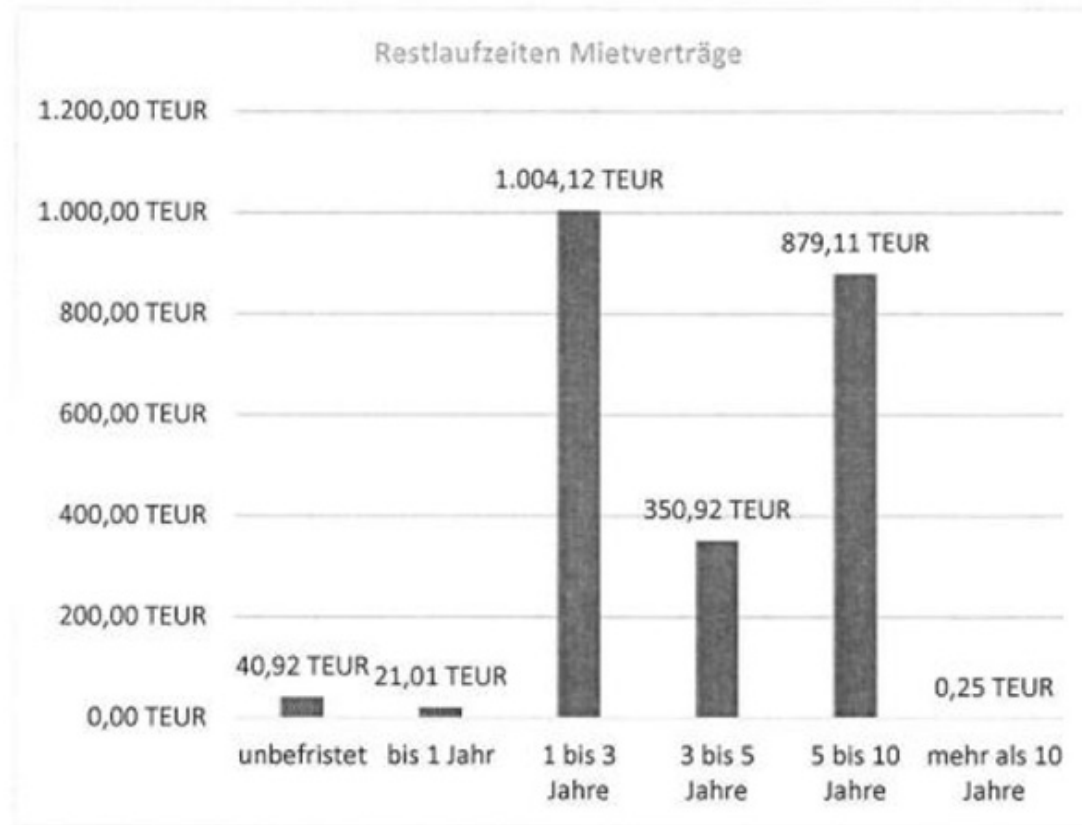
Vermietungsstand	Mietfläche in m²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	426	100,00%
Gewerbemietflächen	14.715	100,00%
Summe	15.141	100,00%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2018 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund EUR 2,30 Mio., wovon rund TEUR 40,92 auf die mit den im Objekt Lütjenburg unbefristet abgeschlossenen Wohnmietverträge entfallen.

In Höhe von rund TEUR 21,01 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende 2018 Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr auf, i.H.v. TEUR 1.004,12 Restlaufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren und i.H.v. TEUR 350,92 bzw. i.H.v. TEUR 879,36 von mehr als 3 bzw. 5 Jahren auf.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	40.920,00	1,78%
Gewerbemieten	2.255.163,87	98,21%
Sonstige Mieten/Pachten	249,96	0,01%
Summe	2.296.333,83	100,00%

Aus dem Erwerbsvorgang des Objektes „Chemnitz“ stehen dem Verkäufer bis April 2021 anteilige Mieterlöse zu. Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich diese auf TEUR 408,52 (VJ: TEUR 65,17).



Für die wesentlichen Mietverträge bestehen seitens der Mieter z.T. mehrfache Verlängerungsoptionen zwischen jeweils 3 und 5 Jahren.

US-Wohnen

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien²² hat sich die Gesellschaft – zusammen mit den Schwestergesellschaften Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG – an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston, mit USD 1,39 Mio. (19,88%) bzw. EUR 1,22 Mio. beteiligt. Die FLEX Fund Real Estate Holding LLC betreibt die in der Metropolregion gelegene Apartmentanlage „Pearland Town Center“ mit insgesamt 172 Apartments und einer Mietfläche von insgesamt 14.080 m².

Den Erwerb des „Pearland Town Center“ hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC u.a. durch die Aufnahme eines Darlehens bei der „American Real Estate Capital LLC“ i.H.v. USD 15,60 Mio. (Stand 31.12.2018: USD 14,85 Mio.) finanziert. Das Darlehen wird seit dem 01.02.2016 annuitätisch über 30 Jahre getilgt. Der über einen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren vereinbarte Darlehenszinssatz beläuft sich auf 4,70% p.a.



	in USD
Darlehen nominal	15.600.000,00
Stand 31.12.2018	14.845.102,00
Tilgung	754.898,00
in %	4,84%

²² zu den US-Investitionen s. a. Seite 18 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

Neben der für Besichtigungszwecke vorgesehenen Musterwohnung (rund 73 m²) standen zum Ende des Geschäftsjahres 2018 aufgrund von Um- und Auszügen weitere 24 Apartments mit einer Mietfläche von rund 1.988 m² frei. Bezogen auf die gesamte Mietfläche von 14.080 m² beläuft sich der Vermietungsstand der Apartmentanlage zum 31.12.2018 auf 85,88% (VJ: 91,01%).

Im Geschäftsjahr 2018 hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC Gesamteinnahmen (Total Revenues) i.H.v. USD 2,81 Mio. (VJ: USD 2,89 Mio.), ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Depreciation and Amortization, EBITDA) i.H.v. USD 1,56 Mio. (VJ: USD 1,65 Mio.) und einen Jahresfehlbetrag i.H.v. USD 327,06 Tsd. (VJ: USD 386,49 Tsd.) erzielt. Der aus der operativen Geschäftstätigkeit der FLEX Fund Real Estate Holding LLC erwirtschaftete Überschuss beläuft sich nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. USD 850,74 Tsd. und nach Abzug von Steuern i.H.v. auf USD 181,51 Tsd. (VJ: USD 143,38). Zum Geschäftsjahresende 2018 verfügt die FLEX Fund Real Estate Holding LLC über liquide Mittel i.H.v. rund USD 249,14 Tsd.

Der Verkehrswert des „Pearland Town Center“ wurde zum 31.12.2018 mit USD 24,40 Mio. (VJ: USD 23,80 Mio.) festgestellt. Der hieraus durch Hinzurechnung sonstiger Vermögensgegenstände und nach Abzug der Schulden der FLEX Fund Real Estate Holding LLC ermittelte, anteilige Verkehrswert des von der Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 1,82 Mio. (VJ: EUR 1,56 Mio.).

Photovoltaik-Investitionen

Die von der Gesellschaft geplanten Investitionen in Photovoltaik²³ führt die Gesellschaft über die zu diesem Zweck und zusammen mit der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG gegründete FLEX Fund New Energy GmbH durch. Zum 31.12.2018 ist die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit EUR 16.274,00 (65,10%) am Stammkapital i.H.v. EUR 25.000,00 der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt und hat weitere EUR 2.436.000,00 in die Kapitalrücklage der FLEX Fund New Energy GmbH zur Finanzierung der Photovoltaikinvestitionen eingestellt.

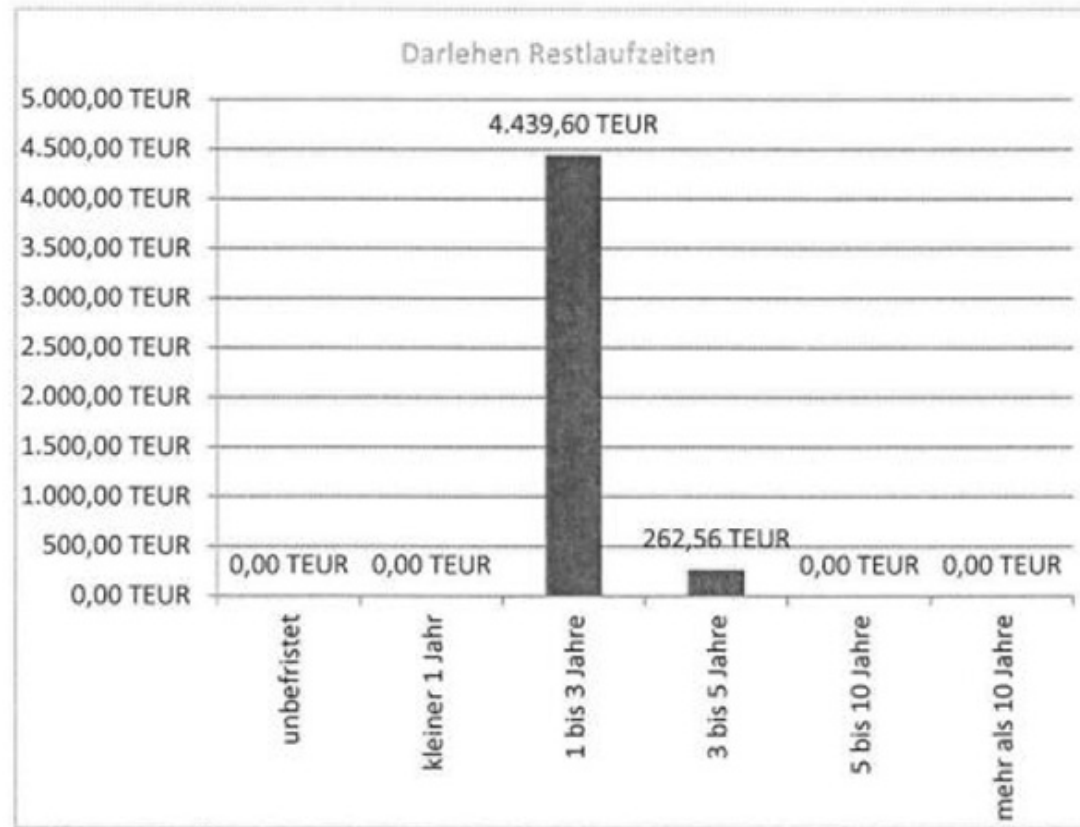
Die der FLEX Fund New Energy GmbH durch die Gesellschaft und die Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG insgesamt zur Verfügung gestellten Mittel EUR 3,75 Mio. hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co, KG in insgesamt 8 Photovoltaik-Aufdachanlagen mit einer Gesamtleistung von 711 kWp bzw. einem geplanten Anlagenenertrag von 664.030 kWh, mittelbar über die FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG in 2 Photovoltaik-Aufdachanlagen mit einer Gesamtleistung von 409 kWp bzw. einem geplanten Anlagenenertrag von 379.185 kWh sowie mittelbar über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG in eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von 4.413 kWp bzw. einem geplanten Anlagenenertrag von 4.151.130 kWh investiert.

Zur Finanzierung der Investitionen hat FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 2.136.000,00, davon EUR 1.284.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG und EUR 852.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG, bei der UmweltBank AG, Nürnberg, und über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG EUR 6.050.000,00 bei der Landessparkasse zu Oldenburg aufgenommen.

²³ zu den Photovoltaik-Investitionen s. a. Seite 18 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

Zum Geschäftsjahresende 2018 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 667.530,00 bzw. EUR 451.312,00 (UmweltBank AG) und auf EUR 3.583.320,00 (Landessparkasse zu Oldenburg) und die Tilgungsleistungen auf EUR 616.470,00 (48,01%) bzw. EUR 400.688,00 (47,03%) und EUR 2.466.680,00 (40,77%). Die Rückführung der Darlehen erfolgt ratierlich in Quartals- und Monatsraten bis maximal zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Darlehenszinsen betragen zwischen 3,05% p.a. und 4,60% p.a., durchschnittlich 3,47% p.a.

Darlehensnehmer	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2018	Tilgung	Tilgung in %
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	1.284.000,00	667.530,00	616.470,00	48,01%
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	852.000,00	451.312,00	400.688,00	47,03%
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	6.050.000,00	3.583.320,00	2.466.680,00	40,77%
Summe	8.186.000,00	4.702.162,00	3.483.838,00	42,56%



Im Berichtsjahr lag die Stromproduktion mit in Summe 5.045,30 MWh rund 3,06% unter dem insgesamt erwarteten Anlagenertrag von rund 5.204,35 MWh.

Im Berichtsjahr hat die FLEX Fund New Energy GmbH Umsatzerlöse (i.H.v. TEUR 33,27 (VJ: TEUR 33,27), Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 352,49. (VJ: TEUR 168,90) und einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 257,98 (VJ: TEUR 155,30) erzielt. Der im Geschäftsjahr von den Photovoltaikgesellschaften in Summe und unter Berücksichtigung des Kapitaldienstes EUR 825.529,00 (VJ: EUR 804.904,42) erwirtschaftete Cash-Flow beläuft sich auf EUR 82.893,67 (VJ: EUR 107.052,98). Die frei verfügbaren liquiden Mittel der Photovoltaikgesellschaften betragen zum 31.12.2018 insgesamt EUR 842.443,01 (VJ: EUR 582.279,09).

Die Verkehrswerte der Photovoltaik-Anlagen wurden mit rund EUR 10,08 Mio. (VJ: EUR 10,61 Mio.) ermittelt. Der sich hieraus durch Hinzurechnung der sonstigen Vermögensgegenstände und nach Abzug der Schulden der Photovoltaikgesellschaften ergebende, anteilige Verkehrswert des von der Gesellschaft an der FLEX Fund New Energy GmbH gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 4,27 Mio. (VJ: EUR 3,92 Mio.).

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 3 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 118.022,73 erworben. Der Wert zum 31.12.2018 wurde mit EUR 108.029,40 festgestellt.

**Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen**

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, US-Wohnimmobilien, Photovoltaik-Anlagen und Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominal EUR 24,06 Mio. (VJ: EUR 28,13 Mio.) die konzeptgemäß der Gesellschaft in den kommenden bis zu 12 Jahren zugehen sollen, einen wesentlichen Vermögensgegenstand dar. Zum 31.12.2018 wurden die eingeforderten ausstehenden Einlagen unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle und ggf. mit ihrer Kapitaleinlage aus der Gesellschaft ausscheidenden Treugebern mit EUR 19,40 Mio.²⁴ (VJ: EUR 21,61 Mio.) bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2018 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

²⁴ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

2.6.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen**Operatives Ergebnis**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. insgesamt EUR 461.865,84 (VJ: TEUR 786.339,46) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. EUR 439.094,46 (VJ: TEUR 212.201,09) für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 210.138,02 (VJ: TEUR ./ 439.195,41) erwirtschaftet²⁵. Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 125.151,73 (VJ: EUR 133.432,82) und der Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 237.537,53 (VJ: EUR 259.291,02) auf in Summe EUR 393.710,92 (VJ: EUR 331.951,99).

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis hat sich ggü. dem Vorjahr um EUR 240.566,53 auf EUR ./ 249.490,07 (VJ: EUR ./ 490.056,60) verbessert.

²⁵ s. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 39 f., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Operatives Ergebnis in EUR	2018
Erträge	
Erträge aus Sachwerten	1.165.441,90
Zinsen und ähnliche Erträge	433.062,97
davon Beteiligungserträge	433.062,97
sonstige betriebliche Erträge	5.202,37
Summe der Erträge	1.603.707,24
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-153.459,55
Bewirtschaftungskosten	-322.974,05
Verwaltungsvergütung	-682.816,67
Verwahrstellenvergütung	-20.084,40
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.672,67
Erbbauzinsen & ähnliche Aufwendungen	0,00
Sonstige Aufwendungen	-789.050,35
davon Initialkosten	-395.008,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.988.057,69
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-384.350,45



Operatives Ergebnis in EUR	2018
Zinsen aus Kreditaufnahmen	151.441,05
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-232.909,40
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-3.759,97
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	70.617,81
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	395.008,90
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	461.865,84
Zinsaufwand Darlehen	-151.441,05
Tilgung Darlehen	-287.653,41
Kapitaldienst	-439.094,46
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-210.138,02
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-433.062,97
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	393.710,92
Ergebnis Objektgesellschaften	-39.352,05
Ergebnis aus Tätigkeit (Unternehmensverbund)	-249.490,07

Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erwirtschaftete Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 2.797,24 war insbesondere durch die der Platzierungsphase nachgelagerten Initialkosten i.H.v. insgesamt TEUR 395,01 sowie den fortlaufenden Ein- u. Auszahlungen von Kommanditkapital i.H.v. TEUR 3.293,66 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund ggü. dem Vorjahr um TEUR 2.797,24 auf insgesamt TEUR 7.082,77 erhöht.

Cash-Flow	2018
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	-249.490,07
sonstige Erträge & Aufwendungen	1.989,49
Ein- & Auszahlungen Working Capital	156.993,26
Summe Liquiditätsabführungen	158.982,75
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-10.902,00
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-395.008,00
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkonten	-405.910,00
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	3.259.567,03
Auszahlungen Ausschüttungen	-4.158,18
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	38.248,40
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	3.293.657,25



Cash-Flow		2018
Darlehenaufnahmen	0,00	
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen		0,00
Anfangsbestand Kasse		4.285.525,39
Summe Ein- & Auszahlungen		2.797.239,93
Endbestand Kasse		7.082.765,32

Ausschüttungen

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag i.V.m. mit den von der Beteiligungsgesellschaft zu beachtenden Anlagebedingungen sollen ausschließlich die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr operativ erwirtschafteten Überschüsse an die ausschüttungsberechtigten Anleger (Treugeber) ausgeschüttet werden. Gemäß § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag entsteht die Ausschüttungsberechtigung mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme einschließlich Agio. Zum Geschäftsjahresende 2018 waren insgesamt EUR 10,47 Mio. bzw. 13,27% (VJ: EUR 3,92 Mio., 15,56%) des Kommanditkapitals vollständig eingezahlt und ausschüttungsberechtigt.

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR ./ 249.490,07 (VJ: TEUR ./ 490.056,60) wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung erneut vorschlagen, keine Ausschüttungen für das Jahr 2018 vorzunehmen, geht jedoch unter Berücksichtigung einer sich verbessernden Ertragslage für die kommenden Jahre von sich stetig verbessernden Ergebnissen aus.

2.6.3 Steuerliches Ergebnis**Steuerliche Verhältnisse**

Die Anspar LEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird beim Finanzamt Tauberbischofsheim unter den Steuernummern 80202/01383 und 80202/01664 geführt. Die Zuordnung Ihrer Gesellschaft auf zwei Steuernummern hat verwaltungsinterne Gründe. Die Abwicklung der steuerlichen Angelegenheiten der Treugeber und Anleger ist hiervon nicht berührt.

Einkommenssteuer

Die Beteiligungsgesellschaft verwaltet ausschließlich ihr eigenes Vermögen, das gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages aus inländischen Wohn- und Gewerbeimmobilien, Beteiligungen an in- oder ausländischen, ebenfalls vermögensverwaltenden Gesellschaften (sag. Fondsbeteiligungen), Beteiligungen an Gesellschaften, die Photovoltaikanlagen errichten und betreiben, aus Beteiligungen an einer US-amerikanischen Gesellschaft (US-Wohnimmobilien) sowie aus Edelmetallen bestehen soll. Steuerlich erzielen die Gesellschafter aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen sowie ggf. sonstige Einkünfte, soweit sie die Beteiligung nicht in einem Betriebsvermögen halten und das Besteuerungsrecht nicht im Ausland liegt. Die Einkünfte werden durch eine steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt und einheitlich festgestellt. Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 wird den Gesellschaftern im 3. Quartal 2019 übermittelt. Nach der noch beim Finanzamt Tauberbischofsheim einzureichenden Feststellungserklärung ergibt sich vor Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten der Gesellschafter ein steuerliches Ergebnis (Fehlbetrag) von

EUR 332.798,06
(= ./ 1,03% bezogen auf das per 31. Dezember 2018 eingezahlte Eigenkapital).

Davon entfallen auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

./ EUR 332.798,06 (./ 1,03%).

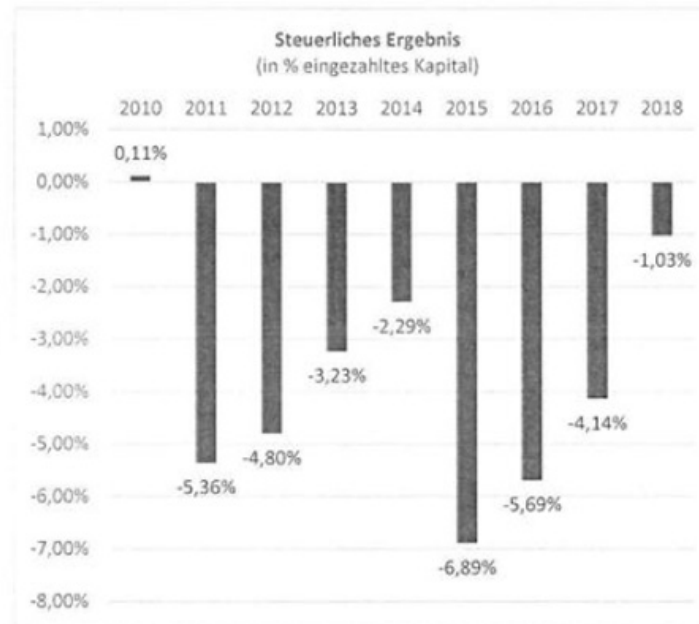
auf Einkünfte aus Kapitalvermögen

EUR 0,00 (0,00%).

Hierin sind auch die Ergebnisanteile der von Ihrer Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften berücksichtigt, deren Ergebnis der deutschen Besteuerung unterliegt. Das steuerliche Ergebnis führt auf Anlegerebene zu einer geringen Einkommensteuerentlastung. Im Berichtsjahr wurden keine Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt.



Jahr	Steuerliches Ergebnis ²⁶
2010	0,11%
2011	-5,36%
2012	-4,80%
2013	-3,23%
2014	-2,29%
2015	-6,89%
2016	-5,69%
2017	-4,14%
2018	-1,03%
kumuliert	-33,32%



²⁶ in % eingezahltes Kapital

Die Gesellschafter/Treugeber können in jedem Jahr ihre Einkommensteuererklärungen unabhängig von einer Ergebnismitteilung des Steuerberaters der Beteiligungsgesellschaft bei ihren Wohnsitzfinanzämtern einreichen. Die Daten der Ergebnismitteilungen basieren auf den Steuererklärungen der Beteiligungsgesellschaft zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte.

Aufgrund dieser Erklärungen werden im Rahmen des Besteuerungsverfahrens die steuerlichen Ergebnisanteile individuell für den jeweiligen Anleger von dem Betriebsfinanzamt der Beteiligungsgesellschaft festgestellt und amtsintern dem für den Zeichner zuständigen Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt, das dann von Amts wegen die steuerlichen Ergebnisse bei dessen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt, ohne dass der Anleger noch besondere Erklärungen abzugeben oder Ergänzungsanträge zu stellen hätte.

Für die Klärung der mit einer Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft in Verbindung stehenden Einkommen-, Schenkung- und Erbschaftsteuerfragen ist der persönliche Steuerberater in aller Regel erste Anlaufstelle.

Um Verzögerungen bei der Berücksichtigung der steuerlichen Ergebnisse und unnötigen organisatorischer Mehraufwand zu vermeiden, liegt es im Interesse jedes Gesellschafters bzw. Treugebers, Änderungen der Anschrift, des Wohnsitzfinanzamtes oder der Steuernummer unverzüglich der Beteiligungsgesellschaft oder dem Treuhänder mitzuteilen und auf eine vollständige Sonderwerbungskostenmeldung mit den entsprechenden Belegen zu achten.

Bei der Beteiligungsgesellschaft und bei den Objektgesellschaften wird seit September 2016 eine steuerliche Außenprüfung durchgeführt. Über die Ergebnisse kann voraussichtlich im Herbst 2019 berichtet werden.

2.6.4 Risiken

Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall – vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten – kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.



Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile ist nicht vorgesehen, ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

Marktrisiko

Zur Analyse der Marktrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Darlehen sind langfristig zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden.

Ferner werden Währungsrisiken der US-Investments durch Kreditaufnahmen in der jeweiligen Fremdwährung, hier insbesondere durch Kreditaufnahmen in US Dollar abgesichert. Die Investitionen in die US-Investments unterliegen zum 31.12.2018 einem moderaten Wechselkursrisiko.

Photovoltaik-Anlagen

Die Stromproduktion der Photovoltaik-Anlagen hängt überwiegend von den regionalen Wetterbedingungen u.A. den Sonnenstunden an den Standorten der Photovoltaik-Anlagen ab.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen.

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Zur Analyse des Risikos erhöhter um lagefähiger und nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten werden jährliche Wirtschaftspläne erstellt. Abweichungen vom Plan werden analysiert, um steigenden Kostenentwicklungen der Mietverträge entgegen zu wirken.

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Um den Einfluss einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einer oder weniger Branchen auf die Performance des gesamten Portfolios möglichst gering zu halten, werden Mieterrisiken anhand von Bonitätsbeurteilung der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung eine hinreichend große Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Operationelle Risiken

Als operationelle Risiken hat die Gesellschaft Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eingestuft. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ein ausreichendes Liquiditätspolster um unvorhergesehene Abflüsse zu kompensieren. Der Großteil der Liquidität wird in Kassenbeständen bei Banken mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

2.6.5 Ausblick

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds), ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlage portfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlicher Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des seit einigen Jahren andauernden günstigen Zinsumfeldes, prüft die Gesellschaft weiterhin fortlaufend die Möglichkeit weiterer Immobilieninvestitionen sowie die Beteiligung an bundesweiten Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Zu diesem Zweck steht die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.



Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit EUR 4,40 Mio. an einem Immobilien-Spezial-AIF beteiligt. Unter Berücksichtigung der erwarteten Ausschüttungen des Spezial-AIF erwartet die Gesellschaft für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich sich zunehmend verbessernde Ergebnisse, die jedoch je nach Investitionstätigkeit und den damit einhergehenden Investitionsnebenkosten in einzelnen Geschäftsjahren vorübergehend deutlich voneinander abweichen können. Über die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird die Geschäftsführung in regelmäßigen Berichten informieren.

Schorndorf, den 26.06.2019

GF Beteiligungs-GmbH

Die Geschäftsführung

Gerald Feig

FLEX Fonds Capital GmbH

Die Geschäftsführung

Gerald Feig

3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, 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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf, den 26.06.2019

GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

FLEX Fonds Capital GmbH

Gerald Feig

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Jahresanschlusses und des Lageberichts

An die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 § 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 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.

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 i.V.m. § 135 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 Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, zum 31. Dezember 2018 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 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an 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 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an 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/Stuttgart, den 28. Juni 2019

KMS & Dumann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer