
Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Schorndorf

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Jahresabschluss 2019

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2019

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019

Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § 25 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. 3 Nr. 4 KARBV)

VIII. Nachtragsbericht

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

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 KARBV

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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

2.6.4 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 2019, für das - erneut keine Ausschüttungen vorgesehen sind. Wie Sie dem Bericht entnehmen können, hat die Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr erfolgreich umfassende Investitionen in einen Spezial AIF sowie zwei Objektgesellschaften in Bad Urach (Minderheitsbeteiligung von jeweils 37,60% an diesen Objektgesellschaften) in Höhe von insgesamt 9,3 Mio. durchgeführt und damit den - nicht investierten - Liquiditätsanteil deutlich auf EUR 0,3 Mio. reduziert. Die Fondsgeschäftsleitung sieht sich dem Ziel, wieder ausschüttungsfähige Überschüsse zu generieren, mit den durchgeführten Investitionen einen wesentlichen Schritt näher gekommen zu sein.

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./.. 246,3 (VJ: TEUR 210,1) erzielt. Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2019 und dem Datum dieser Berichtserstattung sind im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft beeinflussen:

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, die nicht zuletzt Anfang des Jahres 2020 Deutschland erreicht hat, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden. Bereits bis Mai 2020 sind aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Einige Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Damit kann voraussichtlich das angestrebte positive operative Ergebnis in 2020 nur schwer erreicht werden. Daher wurde beschlossen, dass die Vorabausschüttung an die Treugeber von zuletzt 2,5% auf das ausschüttungsberechtigte Kapital seit April 2020 bis auf weiteres ausgesetzt wird, um jederzeit auf die aktuelle Situation reagieren zu können. Zum Ende des 3. Quartals werden wir die weitere Entwicklung bzw. Situation würdigen und werten. Sie als Anleger werden wird dann, unter Berücksichtigung der Liquiditäts- und Ergebnissituation, über eine ggf. mögliche Wiederaufnahmen der Vorabausschüttungen bzw. eine Sonderausschüttung umgehend informieren.

Langfristig, nach Überwindung der derzeitigen Krise, wird jedoch nach wie vor mit einer positiven Entwicklung der Jahresergebnisse gerechnet, in welchem Zusammenhang auch stabile Ausschüttungen und eine sukzessiv positive Entwicklung des Nettoinventarwertes zu erwarten ist. Wir schätzen daher die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft weiterhin positiv ein.

Schorndorf, im Juni 2020

Jörg Schielein

Heinz Centini

1. Jahresabschluss 2019

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		14.501.987,93	14.450.529,40
2. Anschaffungsnebenkosten		129.061,91	166.754,91
3. Beteiligungen		22.256.747,19	12.971.592,57
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		316.858,30	6.765.095,65
5. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	660,00		854,97
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	330.860,31		369.124,19
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	16.732.901,78		19.400.600,27
d) Andere Forderungen	6.252,87		6.076,07
		17.070.674,96	19.776.655,50



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.107,44	22.698,11
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	8.798,25	23.210,00
Summe Aktiva	54.289.235,98	54.176.536,14

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	100.840,00	81.600,00
2. Kredite	5.944.024,58	6.207.667,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	610.842,50	344.188,65
4. Sonstige Verbindlichkeiten	15.171,59	15.994,02
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	55.630.018,24	56.403.104,35
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-35.398,06	-1.079.017,99
c) Verlustvortrag	-7.703.862,91	-7.412.650,29
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-272.399,96	-384.350,45
Summe Passiva	54.289.235,98	54.176.536,14

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.223.121,28	1.165.441,90
b) Zinsen und ähnliche Erträge	318.263,96	433.062,97
c) Sonstige betriebliche Erträge	25.231,49	5.202,37
Summe der Erträge	1.566.616,73	1.603.707,24
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	144.588,82	153.459,55

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
b) Bewirtschaftungskosten	363.092,79	322.974,05
c) Verwaltungsvergütung	676.156,12	682.816,67
d) Verwahrstellenvergütung	32.394,16	20.084,40
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.303,94	19.672,67
f) Sonstige Aufwendungen	603.480,86	789.050,35
Summe der Aufwendungen	1.839.016,69	1.988.057,69
3. Ordentlicher Nettoertrag	-272.399,96	-384.350,45
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-272.399,96	-384.350,45
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.779.311,18	3.938.981,75
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	697.998,25	268.541,37
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	37.693,00	37.692,50
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.043.619,93	3.632.747,88
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	771.219,97	3.248.397,43

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kommanditgesellschaft i.S.d. § 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 zur 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 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV sind zum Verkehrswert bzw. den Anschaffungskosten 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 erzielendem 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 16.739.154,65 (VJ: EUR 19.406.676,34) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag rund TEUR 20.513,50 (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 Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 55.727.400,00 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	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2018	56.500.000,00	-7.797.000,74	-96.895,65	48.606.103,61
Korrektur aufgrund Ausscheiden				
Gesellschafter	-772.600,00	93.137,83	454,52	-679.007,65
Einlagen				

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
Entnahmen			-940,63	-940,63
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-272.399,96		-272.399,96
31. Dezember 2019	55.727.400,00	-7.976.262,87	-97.381,76	47.653.755,37

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis einschließlich 31. Dezember 2019 entrichteten Ausschüttungen (EUR 940,63).

Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Haftenlage 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 Haftenlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Haftenlagen, 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 sowie aus Betriebskosten.

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

VJ.:	Gesamtbetrag EUR TEUR	bis zu 1 Jahr EUR TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr EUR TEUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR TEUR	mehr als 5 Jahre EUR TEUR
1. Kredite von Kreditinstituten	5.944.024,58	310.536,50	5.633.488,08	1.643.200,02	3.990.288,06
VJ.:	6.207.667,85	289.859,57	5.917.808,28	1.751.907,93	4.165.900,35
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	610.842,50	610.842,50	0,00	0,00	0,00
VJ.:	344.188,65	344.188,65	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	15.171,59	15.171,59	0,00	0,00	0,00
VJ.:	15.994,02	15.994,02	0,00	0,00	0,00
	6.570.038,67	936.550,59	5.633.488,08	1.643.200,02	3.990.288,06
VJ.:	6.567.850,52	650.042,24	5.917.808,28	1.751.907,93	4.165.900,35

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 5.932.327,13. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 3.876.008,22 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 2019
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,490	986.077,06	60.740,30
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,498	2.089.639,51	110.995,82
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	2.466.430,34	146.527,84
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG, Schorndorf	37,600	2.816.223,66	118.498,65
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG, Schorndorf	37,600	6.174.149,20	143.959,50
FLEX Fund New Energy GmbH, Schorndorf	65,100	4.565.889,26	240.228,75
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	45,855	8.233.512,88	81.376,46

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 i.V.m. § 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	60.740,30
Ertrag aus Beteiligung Lütjenburg	110.995,82
Ertrag aus Beteiligung Kirchhain	146.527,84
Wesentliche sonstige Aufwendungen	
Bestandspflegevergütung	257.864,00
Aufwendungen für Abfindungsguthaben	44.924,20
Aufwendungen für Steuerberatung	63.943,77
Vergütung geschäftsführende Kommanditistin	60.171,02
Vergütung Komplementärin	60.171,00

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 318,26 (Vorjahr TEUR 433,06)

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 1.051,87 beträgt 2,21% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i.H.v. rund TEUR 1.331,34 rund 2,80% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ¹.

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 631,79. Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Im Berichtsjahr sind nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV Trankaktionskosten in Höhe von TEUR 128,09 angefallen. 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 Aufwandserstattungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

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 GF Treuhand GmbH, Schorndorf.

Geschäftsführer: Herr Jörg Schielein, Schorndorf
 Herr Heinz Centini, Schorndorf

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

¹ s. Seite 14, Vermögensübersicht

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 brutto EUR 21.420,00, davon entfallen brutto EUR 12.602,10 auf die KMS & Dumann GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart und brutto EUR 8.817,90 auf die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg.

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 31.12.2019

	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke				
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen		2.433.500,00		
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben		1.061.500,00		
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz		10.876.000,00		
Summe Immobilien			14.371.000,00	30,18%
II. Beteiligung an Gesellschaften				
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.187.622,19		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		2.685.481,89		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.057.617,00		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			6.930.721,08	14,55%
2. Beteiligungen				
FLEX Fund New Energy GmbH		4.596.591,68		
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC		2.124.063,04		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		3.737.001,75		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG		1.463.250,09		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG		3.405.119,55		
Summe Beteiligungen			15.326.026,11	32,19%



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		316.858,30		
2. Gold		130.987,93		
Summe Liquiditätsanlagen			447.846,23	0,94%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		16.732.901,78		
Ausstehende Einlagen Zins				
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		660,00		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		330.860,31		
4. Anschaffungsnebenkosten		129.061,91		
5. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		20.158,56		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			17.213.642,56	36,15%
Summe Vermögen			54.289.235,98	114,01%
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		5.944.024,58		
davon besicherte Kredite	5.932.327,13			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		610.842,50		
3. Anderen Verbindlichkeiten		15.171,59		
Summe Verbindlichkeiten			6.570.038,67	13,80%
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		100.840,00		
Summe Rückstellungen			100.840,00	0,21%
Summe Schulden			6.670.878,67	14,01%
VI. Nettoinventarwert (NAV)				
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			47.618.357,31	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			47.527.085,62	
Ø Nettoinventarwert 2019			45.572.721,47	

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	-272.399,96
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-272.399,96



Gewinnverwendungsrechnung	EUR
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)

A Komplementäre	EUR
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	47.527.085,62
1. Entnahmen für das Vorjahr	-940,63
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	93.592,35
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-772.600,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-272.399,96
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.043.619,93
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	47.618.357,31

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR ./ 1.079.017,99.

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	949.731,20
davon feste Vergütung	831.531,20
davon variable Vergütung	118.200,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	8
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	919.655,15
davon Führungskräfte	505.918,35
davon andere Risktaker	413.736,80

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

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

Zum 31.12.2019 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 76,92% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 30,18% auf die von der Gesellschaft erworbenen Geschäftsgrundstücke, 14,55% auf die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und 32,19% auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft, an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), der Beteiligung an einem Spezial AIF sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften 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 2019 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 Leverage ²:

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.

Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto-Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Bruttomethode als auch der Nettomethode 12,49%.

Leverage zum 31.12.2019

	in EUR	in %
verzinsliche Fremdkapital	5.944.024,58	
Ø Nettoinventarwert 2019	47.572.721,47	= 12,49%

Im verzinslichen Fremdkapital ist eine kurzfristige Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten mit EUR 26.216,30 enthalten.

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	882.555,79
Bewertung Verkehrswert OG Frielendorf	59.645,21
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund New Energy GmbH	330.349,01
Bewertung Verkehrswert OG Lütjenburg	19.441,04
Bewertung Verkehrswert OG Kirchhain	119.894,23



	EUR
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	-662.998,25
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding LLC	303.925,90
Bewertung Verkehrswert Chemnitz	57.500,00
Bewertung Verkehrswert Herleshausen	6.000,00
Bewertung Verkehrswert Gatersleben	-35.000,00
Bewertung Anschaffungsnebenkosten	-37.693,00
Summe	1.043.619,93

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

Mehrere Anteilklassen 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
2017	44.045.889,82	7.686,15
2018	47.527.085,62	8.411,87
2019	47.618.357,81	8.544,87

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 55.727.400,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.544,87
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 2.803 (VJ: Stück 2.833)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v. TEUR 631,79 (VJ: TEUR 640,03) sowie eine Transaktionsgebühr i.H.v. TEUR von 128,06 (VJ: TEUR 0,00).

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

Zum 01.01.2020 hat ein Dienstleisterwechsel hinsichtlich des mit dem Portfolio beauftragten Propertymanagements stattgefunden. Zuständig ist nunmehr die Aston Ten Brinke GmbH, Bocholt.

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2019 und dem Datum dieser Berichtserstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen:

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

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, die nicht zuletzt Anfang des Jahres 2020 Deutschland erreicht hat, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden. Bereits bis Mai 2020 sind aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Zahlreiche Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden

Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Das im Bundestag neu beschlossene „Gesetz zur Abmilderung der Auswirkungen der Folgen der COVID-19-Pandemie (...)“ vom 27.03.2020 sieht vor, dass Mietern aufgrund von Mietzahlungsrückständen für den begrenzten Zeitraum vom 01.04.2020-30.06.2020, die auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, nicht gekündigt werden darf. Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30.06.2022. ⁴ Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Verlängerung dieses Zeitraumes bei weiterhin bestehenden Einschränkungen beschlossen wird.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang sind beim Objekt Bad Urach die Mieter aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe und Gastronomie. Aufgrund der zwischenzeitlich behördlich angeordneten Ladenschließungen und in diesem Zusammenhang durch die dortigen Einzelhändler geforderten Mietstundungen, kommt es dort zu geringeren Liquiditätszuflüssen als geplant. Die hierdurch den Beteiligungsgesellschaften zumindest zeitweise entstehenden Liquiditätsausfälle belaufen sich in der Größenordnung von TEUR 57,01. Um diese, zumindest vorübergehend bestehende Zahlungsausfälle abzumildern bzw. zu kompensieren, wurden bereits diverse Maßnahmen implementiert.

Darüber hinaus wurde beschlossen, dass die Vorabausschüttung an die Treugeber, welche seit Januar 2020 geleistet wurde, von zuletzt 2,5% pro Jahr auf das ausschüttungsberechtigte Kapital seit April 2020 bis auf weiteres ausgesetzt wird, um jederzeit auf die aktuell dynamische Situation reagieren zu können.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen können die der Beteiligungsgesellschaft aktuell durch die COVID-19-Pandemie entstehenden Mietausfälle kompensiert und die Liquiditätslage stabilisiert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die langfristigen Folgen durch die bestehenden öffentlichen Einschränkungen aktuell noch nicht abzusehen sind. So besteht die Gefahr der langfristigen Zahlungsunfähigkeit der Mieter bzw. die Möglichkeit, dass zunächst gestundete Mietzahlungen uneinbringlich werden. Darüber hinaus werden Kündigungen durch Mieter aufgrund eines Wegfalls der langfristigen Geschäftsgrundlage möglich, in welchem Zusammenhang die Schwierigkeiten bei Nachvermietungen ebenfalls steigen bzw. die aktuellen Quadratmetermieten langfristig ggf. nicht gehalten werden können. Dies ist besonders auch vor dem Hintergrund der Abschwächung der konjunkturellen Lage in Deutschland zu beachten. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Anzahl an Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit sinkt die Kaufkraft der Bevölkerung. Schon jetzt wird geschätzt, dass sich das BIP 2020 um 6,3% verringern wird. ⁵

Die aktuelle Lage bzw. Risiken für die Beteiligungsgesellschaft wird durch das mit der Verwaltung beauftragte Fonds- und Assetmanagement fortlaufend überwacht, sodass auf die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie unverzüglich reagiert werden kann. Es wird angestrebt einvernehmliche und langfristige wirtschaftliche Lösungen mit den betreffenden Mietern zu finden, sodass der Erfolg der Beteiligungsgesellschaft gesichert ist.

⁴ vgl. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, Artikel 5, §2

⁵ vgl. Bundesregierung, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>

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	61,00	86,00



Objekt	Nahversorgungszentrum Herleshausen	SB-Markt Gatersleben
h) Fremdfinanzierungsquote	44,96%	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.433.500,00	1.061.500,00
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
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	unbefristet; 40,00
h) Fremdfinanzierungsquote	44,59
i) Verkehrswert (Immobilie)	10.876.000,00
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	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49%	94,498%



Objekt	SB-Markt Frielendorf	Gildenplatz-Passage Lütjenburg
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%	3,82%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	8,22%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	25,15	unbefristet; 85,99
h) Fremdfinanzierungsquote	37,38%	52,41%
i) Verkehrswert (Immobilie)	1.960.500,00	5.997.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Untersuchungen für Restrukturierung des Objektes	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



Objekt	Fachmarktzentrum Kirchhain
e) Leerstandsquote	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	65,30
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.237.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Elsach Center Bad Urach Haus 1	Elsach Center Bad Urach Haus 2-5
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	37,60%	37,60%
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2019	21.12.2019
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	72574	72574
Ort	Bad Urach	Bad Urach
Straße	Gebrüder-Gross-Str. 2	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 7, 9, 11, 12 und 15
Übergang vom Nutzen und Lasten	21.12.2019	21.12.2019
a) Grundstücksgröße	3.980 m ²	15.371 m ²
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbegrundstück	Wohn- und Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2014	2014
d) Gebäudenutzfläche	3.443,68 m ²	7.464,38 m ²
e) Leerstandsquote	0,00%	0,94%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	76	95
h) Fremdfinanzierungsquote	55,44%	58,12%
i) Verkehrswert (Immobilie)	6.133.245,21	14.452.052,86
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

Beteiligung an Immobilienbeteiligungs-Gesellschaft in Ländern mit EUR-Währung

Objekt Haus der Mode



Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	45,85%
	ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	HDMO GmbH
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20%
Land	Deutschland
PLZ	71065
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstraße 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019
a) Grundstücksgröße	10.122 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985-1987
d) Gebäudenutzfläche	24.300 m ²
e) Leerstandsquote	28,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	16,22%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	36
h) Fremdfinanzierungsquote	71,02%
i) Verkehrswert (Immobilie)	35.200.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Modernisierung, Umnutzung und Neuvermietung von Leerstands- und bisher als Präsentationsräume genutzten Mietflächen als Büroflächen.

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



Objekt	Residences at Pearland Town Center
Ort	Pearland, Brazoria County, Texas
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	3,96%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	3,96%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	unbefristet
h) Fremdfinanzierungsquote	57,13 %
i) Verkehrswert (Immobilie) ⁶	22.698.949,62
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

⁶ in EUR (USD 25.5000.000,00), Wechselkurs 31.12.2019: EUR/USD 1,1234;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%	655.177,10
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	188.604,09
TSP Twellbäke Solarpark GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	2.172.982,68

Lage der Anlage	Eigentümer	Art der Energie
Deutschland		
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar

Lage der Anlage	Eigentümer	Art der Energie
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	Solar
Summe		

Lage der Anlage	eingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der Inbetriebnahme
Deutschland				
Tabarz	79.611	Aufdachanlage	07.06.2010	07.06.2010
Hohenstein-Ernstthal	103.905	Aufdachanlage	07.06.2010	14.04.2011
Worms	38.720	Aufdachanlage	23.06.2010	23.06.2010
Nastätten	94.450	Aufdachanlage	30.12.2010	30.12.2010
Grimma	71.635	Aufdachanlage	19.07.2011	19.07.2011
Leipzig	79.508	Aufdachanlage	19.12.2011	19.12.2011
Wiesbaden	141.212	Aufdachanlage	21.12.2011	21.12.2011
Lohra	62.003	Aufdachanlage	20.12.2011	20.12.2011
Hofheim	133.623	Aufdachanlage	01.06.2010	16.06.2010
Boppard	287.001	Aufdachanlage	01.06.2010	30.06.2010
Tweelbäke	4.287.011	Freilandanlage	28.12.2011	28.12.2011
5.378.679				

Lage der Anlage	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Deutschland					
Tabarz	Energieversorgung Inselfberg GmbH	77,28 kWp	205.133,88	38,75%	keine
Hohenstein-Ernstthal	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	98,28 kWp	204.775,65	38,75%	keine
Worms	EWR Netz GmbH	38,64 kWp	106.784,72	38,75%	keine
Nastätten	Syna GmbH	98,55 kWp	220.684,61	38,75%	keine
Grimma	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	90,24 kWp	172.699,30	38,75%	keine
Leipzig	Netz Leipzig GmbH	79,92 kWp	174.909,28	33,85%	keine
Wiesbaden	Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH	163,44 kWp	278.936,59	33,85%	keine
Lohra	EnergieNetz Mitte GmbH	64,32 kWp	132.862,61	48,40%	keine



Lage der Anlage	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Hofheim	Syna GmbH	125,00 kWp	281.400,43	41,04%	keine
Boppard	Westnetz GmbH	283,70 kWp	612.879,14	44,86%	keine
Tweelbäke	EWE Netz GmbH	4.413,37 kWp	7.130.075,91	43,97%	keine
		5.532,74 kWp	9.521.142,11	43,02%	

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	986.077,06	94,49%	20.11.2012	1.187.622,19	2,49%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.089.639,51	94,50%	01.07.2014	2.685.481,89	5,64%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	2.466.430,34	94,00%	01.09.2016	3.057.617,00	6,42%
FLEX Fund New Energy GmbH	4.565.889,26	65,10%	31.12.2010	4.596.591,68	9,65%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	4.852.037,56	19,88%	04.12.2013	2.124.063,04	4,46%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.816.223,66	37,60%	21.12.2019	1.785.250,09	3,75%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	6.174.149,20	37,60%	21.12.2019	3.083.119,55	6,47%
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	8.233.512,88	45,85%	17.05.2019	3.737.001,75	7,85%

Mittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	655.177,10	65,10%	19.01.2010	768.767,68
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	188.604,09	65,10%	07.09.2010	313.057,87
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	2.172.982,68	65,10%	13.08.2010	3.074.080,32

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
HDMO GmbH	30.000,00	23,02%	23.05.2019	n.a.

Schorndorf, am 29.06.2020

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 KARBV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2019	Zugang Abgang-
			EUR	EUR
0220 00	Herleshausen SR-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.767.384,02	
		Abschreibung	119.574,06	
		Buchwerte	1.647.809,96	
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	2.427.500,00	
		Abschreibung		
		Buchwerte	2.427.500,00	
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.105.476,88	
		Abschreibung	74.795,31	
		Buchwerte	1.030.681,57	
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.283.525,96	
		Abschreibung	71.362,08	
		Buchwerte	1.212.163,88	
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	1.096.500,00	
		Abschreibung		
		Buchwerte	1.096.500,00	
0243 00	Chemnitz (hist.)	Ansch-/Herst-K	9.675.341,60	
		Abschreibung	193.507,60	
		Buchwerte	9.481.834,00	
0243 01	Chemnitz (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K	10.818.500,00	
		Abschreibung		



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2019	Zugang Abgang-
			EUR	EUR
		Buchwerte	10.818.500,00	
0700 00	Goldbarren (hist.)	Ansch-/Herst-K	118.022,73	
		Abschreibung		
		Buchwerte	118.022,73	
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	108.029,40	
		Abschreibung		
		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 (hist.)	Ansch-/Herst-K	3.252.569,17	
		Abschreibung		153.472,16
		Buchwerte	3.252.569,17	153.472,16
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K	3.091.194,93	
		Abschreibung		153.472,16
		Buchwerte	3.091.194,93	153.472,16
0821 00	Beteiligung OG Friel Endorf (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K	1.127.976,98	
		Abschreibung		
		Buchwerte	1.127.976,98	
0822 00	Beteiligung OG Lütienburg (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.161.031,52	
		Abschreibung	31,52	
		Buchwerte	2.161.000,00	
0823 00	Beteiligung OG Lütienburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	2.666.040,85	
		Abschreibung		
		Buchwerte	2.666.040,85	
0832 00	Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.000.790,10	
		Abschreibung	340,15	
		Buchwerte	1.000.449,95	
0832 00	Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K	1.820.137,14	



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2019	Zugang Abgang-
			EUR	EUR
		Abschreibung		
		Buchwerte	1.820.137,14	
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.438.400,00	
		Abschreibung		
		Buchwerte	2.438.400,00	
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	4.266.242,67	
		Abschreibung		
		Buchwerte	4.266.242,67	
0820 14	Bet. OG Stadthaus Manz (historisch)	Ansch-/Herst-K	0,00	
		Abschreibung		1.463.250,09
		Buchwerte	0,00	1.463.250,09
0820 14	Bet. OG Stadthaus Manz (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	0,00	1.463.250,09
		Abschreibung		
		Buchwerte	0,00	1.463.250,09
0820 15	Bet. OG Bad Urach (historisch)	Ansch-/Herst-K	0,00	3.405.119,55
		Abschreibung		
		Buchwerte	0,00	3.405.119,55
0820 15	Bet. OG Bad Urach (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K	0,00	3.405.119,55
		Abschreibung		
		Buchwerte	0,00	3.405.119,55
0820 13	Bet. OG E&G Office I SAIF (historisch)	Ansch-/Herst-K	0,00	4.400.000,00
		Abschreibung		
		Buchwerte	0,00	4.400.000,00
0820 13	Bet. OG E&G Office I SAIF (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K	0,00	4.400.000,00
		Abschreibung		
		Buchwerte	0,00	4.400.000,00
	Summe Verkehrswerte Sachanlagen			
	Summe Verkehrswerte Beteiligungen			
Konto	Bezeichnung	Umbuchung	Abschreibung Zuschreibung-	Stand zum 31.12.2019
		EUR	EUR	EUR
0220 00	Herleshausen SR-Markt (historisch)			1.767.384,02



Konto	Bezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 EUR
			15.768,00	135.342,06
			15.768,00	1.632.041,96
0221 00	Herleshausen (Verkehrswerte)			2.427.500,00
			-6.000,00	0,00
			-6.000,00	2.433.500,00
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)			1.105.476,88
			9.863,00	84.658,31
			9.863,00	1.020.818,57
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (historisch)			1.283.525,96
			12.061,00	83.423,08
			12.061,00	1.200.102,88
0225 00	Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)			1.096.500,00
			35.000,00	
			35.000,00	1.061.500,00
0243 00	Chemnitz (hist.)			9.675.341,60
			193.507,00	387.014,60
			193.507,00	9.288.327,00
0243 01	Chemnitz (Verkehrswert)			10.818.500,00
			-57.500,00	0,00
			-57.500,00	10.876.000,00
0700 00	Goldbarren (hist.)			118.022,73
				0,00
				118.022,73
0701 00	Goldbarren (Verkehrswerte)			108.029,40
			-22.958,53	0,00
			-22.958,53	130.987,93
0820 00	Beteiligung OG Frielendorf (historisch)			1.096.409,22
				114,22
				1.096.295,00
0820 11	Beteiligung OG Kirchhain (hist.)			3.252.569,17
				153.472,16



Konto	Bezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 EUR
				3.099.097,01
0820 12	Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrswerte)			3.091.194,93
			-119.894,23	
			-119.894,231	3.057.617,00
0821 00	Beteiligung OG Friel Endorf (Verkehrswert)			1.127.976,98
			-59.645,21	0,00
			-59.645,21	1.187.622,19
0822 00	Beteiligung OG Lütienburg (historisch)			2.161.031,52
				31,52
				2.161.000,00
0823 00	Beteiligung OG Lütienburg (Verkehrsw.)			2.666.040,85
			-19.441,04	0,00
			-19.441,04	2.685.481,89
0832 00	Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (historisch)			1.000.790,10
				340,15
				1.000.449,95
0832 00	Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (Verkehrswert)			1.820.137,14
			-303.925,90	
				2.124.063,04
0824 00	Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)			2.438.400,00
				0,00
				2.438.400,00
0825 00	Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)			4.266.242,67
			-330.349,01	0,00
			-330.349,01	4.596.591,68
0820 14	Bet. OG Stadthaus Manz (historisch)			0,00
				1.463.250,09
				1.463.250,09
0820 14	Bet. OG Stadthaus Manz (Verkehrsw.)			0,00



Konto	Bezeichnung	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 EUR
				1.463.250,09
				1.463.250,09
0820 15	Bet. OG Bad Urach (historisch)			0,00
				3.405.119,55
				3.405.119,55
0820 15	Bet. OG Bad Urach (Verkehrsw.)			0,00
				3.405.119,55
				3.405.119,55
0820 13	Bet. OG E&G Office I SAIF (historisch)			0,00
				4.400.000,00
				4.400.000,00
0820 13	Bet. OG E&G Office I SAIF (Verkehrswert)			0,00
			662.998,25	4.400.000,00
			662.998,25	3.737.001,75
	Summe Verkehrswerte Sachanlagen			14.501.987,93
	Summe Verkehrswerte Beteiligungen			22.256.747,19
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der %	Stand zum 01.01.2019 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	241.307,92
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	
		0/00	BW	1.340.002,16



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der	Stand zum 01.01.2019	
	ND		%	EUR	
24005001	ANK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt	09.06.2011	AHK	157.679,06	
	Linear		Absch	119.574,06	
	10/00		10,00 BW	38.105,00	
Summe	Herleshausen SB-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.767.384,02	
	Abschreibung			119.574,06	
	Buchwerte			1.647.809,96	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 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
		15.768,00			135.342,06
				15.768,00	22.337,00
Summe	Herleshausen SB-Markt (historisch)				1.767.384,02
		15.768,00			135.342,06
				15.768,00	1.632.041,96
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der	Stand zum 01.01.2019	
	ND		%	EUR	
0222 00	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)				



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der	Stand zum 01.01.2019	
	ND		%	EUR	
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	17.760,65	
24101001	AK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt	09.06.2011	AHK	838.154,80	
	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	74.795,31	
		10/00	10,00 BW	23.831,00	
Summe	Herleshausen Getränke-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K		1.105.476,88	
		Abschreibung		74.795,31	
		Buchwerte		1.030.681,57	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Zugang Abgang-	Umbuchung	Abschreibung Zuschreibung-	Stand zum 31.12.2019
		EUR	EUR	EUR	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



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 EUR
					0,00
					838.154,80
24105001	ANK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt				98.626,31
		9.863,00			84.658,31
				9.863,00	13.968,00
Summe	Herleshausen Getränke-Markt (histo- risch)				1.105.476,88
		9.863,00			84.658,31
				9.863,00	1.020.818,57

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Entw. der %	Stand zum 01.01.2019 EUR
0224 00	Gatersleben Netto-Discount (histo- risch)	ND		
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-Dis- count	28.02.2013	AHK	1.069.986,60
		Keine AfA	Absch	
		0/00	BW	1.069.986,60
24205001	ANK Gebäude Gatersleben Net- to-Discount	28.02.2013	AHK	120.612,08
		Linear	Absch	71.362,08
		10/00	10,00 BW	49.250,00
Summe	Gatersleben Netto-Discount (histo- risch)	Ansch-/Herst-K		1.283.525,96
		Abschreibung		71.362,08
		Buchwerte		1.212.163,88



Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2019 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
					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
		12.061,00			83.423,08
				12.061,00	37.189,00
Summe	Gatersleben Netto-Discount (historisch)				1.283.525,96
		12.061,00			83.423,08
				12.061,00	1.200.102,88

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 1/2019 vom 11.09.2019. 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 begrenzt⁷. 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.

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

⁷ vgl. a. § 263 KAGB in der Fassung bis zum 18.03.2016; s.a. Seite 15 f.

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

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2019 insgesamt 2.800 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 55,72 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 20,51 Mio.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2019 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 5.944,0.

Zum Geschäftsjahresende 2019 hält die Gesellschaft in ihrem Portfolio Grundstücke und Bauten (Immobilien), Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und Beteiligungen an der FLEX Funds Real Estate Holding LLC (US-Wohnimmobilien) und der FLEX Fund New Energy GmbH (Photovoltaik-Investitionen) sowie E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG sowie Goldbarren.



Lizenzierte 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 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 KAGB dazu verpflichtet den Jahresabschluss um einen Lagebericht zu erweitern.

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und erreichte somit die bisher längste Wachstumsphase in Deutschland. Allerdings verlor das Wachstum im Jahr 2019 deutlich an Schwung und flachte ab. Das Wachstum betrug preisbereinigt 0,6% (Vorjahr 1,5%). Die Arbeitsproduktivität je Kopf sank um -0,3% (Vorjahr 0,1%).

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 105,5 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 1,4% in 2019 entspricht.

Die Exporte stiegen mit 0,9% zwar weithin, allerdings deutlich geringer als in den Vorjahren (2018: 2,4%). Die Importe stiegen mit 1,9% stärker an als die Exporte, jedoch waren sie damit auch geringer als im Vorjahr (3,4%). Da die Importpreise gesunken sind (0,1%) während die Exportpreise gestiegen sind (0,9%) verbesserten sich die Terms of Trade sich um 0,9% gegenüber dem Vorjahr. (Quelle: Stat. Bundesamt, WISTA-Wirtschaft und Statistik, 01/2020)

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich robust trotz der gesamtwirtschaftlichen Lage, die insbesondere durch den Handelsstreitigkeiten zwischen USA und China bzw. USA und EU und den Sorgen um den Brexit und seine Folgen getrieben war.

Im Jahresdurchschnitt wurde mit 45.251.000 Beschäftigten ein weiteres Allzeithoch erreicht. Die Erwerbslosenquote sank auf 3,0% oder 1.376.000 Personen (Quelle: Stat. Bundesamt, ILO-Arbeitsmarktstatistik). Damit lag die Erwerbslosenquote in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem sehr niedrigen Niveau und war im Jahr 2019 nur knapp halb so hoch wie im Durchschnitt der Europäischen Union (EU).

Die Verdiensterhebung 2019 des Statistischen Bundesamtes teilte mit, dass die Nominallöhne im Jahr 2019 um 2,6% gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen sind. Der durchschnittliche Bruttoverdienst für Vollzeitbeschäftigte stieg auf 52.803 Euro (54.550 Euro alte Bundesländer, 41.534 Euro neue Bundesländer). Die Reallöhne stiegen um 1,2% und führten weiterhin zu einer gestärkten Kaufkraft, die die gesamtwirtschaftliche Lage stabilisierte.

Weiterhin führte die andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank über negative Realzinsen zu einer beschleunigten Entwertung des Geldvermögens - sowohl bei Privaten wie bei Institutionellen. Dies trug und trägt zum einem zu einem verstärkten Konsumverhalten (+1,6% mehr bei den Privaten, +2,5% 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 2019 auf 1.874,9 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.618,7 Milliarden Euro). Davon entfielen 104,1 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 89,9 Milliarden Euro).

Das Anlagevolumen der Privaten stieg von 2.052,6 Milliarden Euro auf 2.320,9 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 1.999 Milliarden Euro auf geschlossene Immobilienfonds. (Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik) Da die Europäische Zentralbank die Niedrigzinspolitik weiterführen wird, ist davon auszugehen, dass bei Privaten wie Institutionellen 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. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft und die Wirtschaft sowie die langfristigen Folgen auf das Anlageverhalten sind noch nicht einschätzbar.

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 2019 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber sowie der fortgesetzten Erhebung und Prüfung geeigneter Investitionsmöglichkeiten geprägt.

Mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung in Höhe von 37,6 % an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach, konnte die Gesellschaft das derzeit zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Gesellschaftsanteile betrug insgesamt rund 4,9 Mio. EUR.

Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit der Anspar Flex Fonds 2 GmbH & Co. KG an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF beteiligt. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf 4,4 Mio. EUR. Der Spezial-AIF ist wiederum an einer Gewerbeimmobilien in Sindelfingen beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftig jährlich Ausschüttungen zufließen.

Die Bewirtschaftung der inländischen, unmittelbar und mittelbar, über Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die Mietauslastung der in Deutschland gelegenen Immobilien (Direktbesitz und Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung) beträgt 99,21% (VJ: 100,00%) und die Mietzahlungen gingen im Berichtsjahr grundsätzlich frist- und vertragsgerecht bei der Gesellschaft ein. Von wesentlichen Mietausfällen war die Gesellschaft im Jahr 2019 nicht betroffen. Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.



Die Bewirtschaftung der über die mittelbare Beteiligung i.H.v. 65,10% an der FLEX Fund New Energy GmbH durchgeführten Photovoltaik-Investitionen verlief im abgeschlossenen Geschäftsjahr weiterhin erwartungsgemäß positiv und ohne nennenswerte technische Störungen der stromproduzierenden Anlagen.

Die Bewirtschaftung der mittelbar über die Beteiligung an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen ausländischen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die Mietauslastung der in den USA gelegenen Apartmentanlage „Pearland Town-Center“ beläuft sich zum Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres auf 96,04% (VJ: 85,88%). Darüber hinaus wurden die für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen vereinbarungsgemäß bedient.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum 31.12.2019 sind die drei Gründungsgesellschafter und 2.800 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 55,73 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 20,51 Mio. (bewertet: EUR 16,73 Mio. ⁸) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 11 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 2,78 Mio. im Saldo zugegangen.

Bis Ende Geschäftsjahres 2019 haben 30 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 592,50 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 5,92 Mio. und die Tilgungsleistung auf EUR 1,18 Mio. (16,65%).

Zum Geschäftsjahresende 2019 setzt sich das Portfolio der Gesellschaft aus Grundstücke und Bauten i.H.v. TEUR 14.371,00 (VJ: TEUR 14.342,50), Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 6.930,72 (VJ: TEUR 6.885,21), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 2.124,06 (VJ: TEUR 1.820,14), Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. TEUR 3.737,00 (VJ: TEUR 0,0), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 4.596,50 (VJ: TEUR 4.266,24), Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 4.868,37 (VJ: TEUR 0,00) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 130,99 (VJ: TEUR 108,03) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt.

Zum Geschäftsjahresende 2019 beläuft sich das Fondsvermögen auf EUR 54,29 Mio. (VJ: EUR 54,18 Mio.).

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2019 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 ./ 272,40 (VJ: TEUR ./ 384,35) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 272,40 (VJ: TEUR ./ 384,35) erzielt. Das Ergebnis wurde u.a. im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten i.H.v. TEUR 363,10 (VJ: TEUR 322,97), durch die Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 676,16 (VJ: TEUR 682,82) sowie den unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen, mit der Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 279,46 (VJ: TEUR 395,01) belastet.

⁸ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

Ertragslage

	31.12.2019	31.12.2018	
Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.223.121,28	1.165.441,90	4,95%
Zinsen und ähnliche Erträge	318.263,96	433.062,97	-26,51%
davon Beteiligungserträge	318.263,96	433.062,97	
davon Zinserträge FLEX Fund New Energy GmbH	0,00	0,00	
sonstige betriebliche Erträge	25.231,49	5.202,37	385,00%
Summe der Erträge	1.566.616,73	1.603.707,24	-2,31%
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-144.588,82	-153.459,55	-5,78%
davon Bereitstellungsgebühren Chemnitz	0,00	0,00	
Bewirtschaftungskosten	-363.092,79	-322.974,05	12,42%



	31.12.2019	31.12.2018	
Verwaltungsvergütung	-676.156,12	-682.816,67	-0,98%
Verwahrstellenvergütung	-32.394,16	-20.084,40	61,29%
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.303,94	-19.672,67	-1,87%
Sonstige Aufwendungen	-603.480,86	-789.050,35	-23,52%
davon Initialkosten	-279.462,83	-395.008,00	
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00	
Summe der Aufwendungen	-1.839.016,69	-1.988.057,69	-7,50%
Ordentlicher Nettoertrag	-272.399,96	-384.350,45	-29,13%
Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00	
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-272.399,96	-384.350,45	-29,13%

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 405,63 (VJ: TEUR 408,52) an den Verkäufer entrichtet.

Erträge aus Sachwerten	2019	2018
Erlöse Mieten	1.344.394,10	1.287.897,21
Erlöse Nebenkostenvorauszahlungen	284.429,11	285.991,40
Erlösschmälerungen	-405.630,62	-408.518,02
Erlöse Weiterbelastungen	-71,31	71,31
Erträge aus Sachwerten	1.223.121,28	1.165.441,90

Zum 31.12.2019 ist die Gesellschaft mehrheitlich an 3 inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Aus den inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge i.H.v. EUR 318.263,96 (VJ: EUR 433.062,97) erzielt.

Beteiligungserträge	2019	2018
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	60.740,30	84.040,08
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	110.995,82	208.509,30
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	146.527,84	140.513,59
Summe	318.263,96	433.062,97

Für die Bewirtschaftung der von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr TEUR 363,10 (VJ: TEUR 322,97) 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 Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 676.156,12 (VJ: EUR 682.816,67) angefallen.

Verwaltungsgebühren	2019	2018
Verwalterhonorar Facility-Management	44.360,64	42.783,01



Verwaltungsgebühren	2019	2018
Verwaltungsgebühr Kapital-Verw.-Gesell.	631.795,48	640.033,60
davon Treuhandvergütung	99.467,16	100.846,25
Verwaltungsgebühren	676.156,12	682.816,67

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 279,46 (VJ: TEUR 395,01).

Initialkosten	2019	2018
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	0,00	0,00
Eigenkapitalbeschaffung	257.864,00	372.839,84
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	0,00
Konzeptionsgebühr	21.598,83	22.168,16
Initialkosten	279.462,83	395.008,00

b.) Finanzlage

Zum Stichtag den 31.12.2019 waren EUR 55,72 Mio. (VJ: EUR 56,50 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 20,51 Mio. (VJ: EUR 24,06 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 11 Jahren.

Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital um EUR 2,77 Mio. auf EUR 35,21 Mio. erhöht. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 35,21 Mio. (VJ: EUR 32,44 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2019	2018
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	55.727.400,00	56.500.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-20.513.496,55	-24.063.750,83
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	35.213.903,45	32.436.249,17
Kapitaleinzahlungen in 2019	2.777.654,28	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 0,32 Mio. (VJ: EUR 6,77 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 EUR 1,18 Mio. belaufen sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2019 auf rund TEUR 5.944,02 (VJ: TEUR 6.207,67). Darin enthalten sind kurzfristige Verbindlichkeiten mit TEUR 26,2.

Zum 31.12.2019 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR 0,32 Mio. (VJ: EUR 6,77 Mio.). Zum Geschäftsjahresende 2019 übersteigt das verzinsliche Fremdkapital die Barmittel der Gesellschaft um TEUR 5.627,2.

Nettoverschuldung	2019	2018
Barmittel & Barmitteläquivalente	316.858,30	6.765.095,65
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-5.944.024,58	-6.207.667,85
Nettoverschuldung	-5.627.166,28	557.427,80

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 16,88% (VJ: 19,14%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Verschuldungsgrad	2019	2018
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.944.024,58	6.207.776,85

Verschuldungsgrad	2019	2018
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	35.213.903,45	32.436.249,17
Verschuldungsgrad in %	16,88%	19,14%

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 301,43 (VJ: TEUR 461,87) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 418,47 (VJ: TEUR 439,09) ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 246,31 (VJ: TEUR ./ 210,14) erwirtschaftet.

Aus Liquiditätsabführungen der inländischen Immobilienobjektgesellschaften sind der Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr TEUR 510,00 zugeflossen. Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital belaufen sich in Summe auf TEUR ./ 119,99. Des Weiteren sind im Berichtsjahr Investitionsaufwendungen i.H.v. insgesamt TEUR 9.268,37 angefallen. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 279,46. Aus Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 im Saldo TEUR 2.777,65 zugegangen.

Aufgrund der umfassenden Investitionen hat sich der Bestand an liquiden Mitteln im Berichtszeitraum deutlich um insgesamt TEUR 6.448,24 reduziert und beläuft sich zum 31.12.2019 auf TEUR 316,86.

Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2019
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-272.399,96
Zinsen aus Kreditaufnahmen	143.127,07
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-129.272,89
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-22.958,53
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	44.924,20
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	279.462,83
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	301.428,50
Zinsaufwand Darlehen	-143.127,07
Tilgung Darlehen	-275.340,72
Kapitaldienst	-418.467,79
Operatives Ergebnis	-246.312,18
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	510.000,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-119.988,13
Liquiditätszu- & -abführungen	390.011,87
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-9.268.369,64
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-279.462,83
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-9.547.832,47
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.777.654,28
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-486,11
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	178.727,26
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	2.955.895,43



Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2019
Anfangsbestand Kasse	6.765.095,65
Summe Ein- & Auszahlungen	-6.448.237,35
Endbestand Kasse	316.858,29

c.) Vermögenslage

Zum 31.12.2019 sind im Anlagevermögen der Gesellschaft Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 14.371,0 (VJ: TEUR 14.342,50), Goldbarren i.H.v. TEUR 130,99 (VJ: TEUR 108,04), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 6.930,72 (VJ: TEUR 6.885,21) sowie eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 2.124,06 (VJ: TEUR 1.820,14) bzw. TEUR 4.596,59 (VJ: TEUR 4.266,24) ausgewiesen. Daneben wird die Beteiligung an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 3.737,00 (VJ: TEUR 0,0) sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 4.868,37 (VJ: TEUR 0,00) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten für die Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 129,06 werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen bzw. gesondert ausgewiesen.

Zuschreibungen i.H.v. TEUR 896,76 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 698,00 wurden entsprechend berücksichtigt.

Sachanlagen	2019	2018
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen	2.433.500,00	2.427.500,00
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben	1.061.500,00	1.096.500,00
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz	10.876.000,00	10.818.500,00
Goldbarren	130.987,93	108.029,40
Sachanlagen	14.501.987,93	14.450.529,40
Beteiligungen		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.187.622,19	1.127.976,98
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.685.481,89	2.666.040,85
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	3.057.617,00	3.091.194,93
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.463.250,09	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	3.405.119,55	0,00
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	3.737.001,75	0,00
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	2.124.063,04	1.820.137,14
Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	4.596.591,68	4.266.242,67
Beteiligungen	22.256.747,19	12.971.592,57

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 316,86 (VJ: TEUR 6.765,10).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2019	2018
Barmittel & Barmitteläquivalente	316.858,30	6.765.095,55

Neben Forderungen an Immobilienobjektgesellschaften aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 330,86 (VJ: TEUR 369,12) sind unter den Forderungen insbesondere die bewerteten eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 16.732,90⁹ (VJ: TEUR 19.400,60) ausgewiesen.



Forderungen	2019	2018
Forderungen	17.070.674,96	19.776.655,50
eingeforderte ausstehende Einlage	16.732.901,78	19.400.600,27

Das Eigenkapital beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 47.618,36 (VJ: TEUR 47.527,09) und setzt sich im Wesentlichen aus den Kapitalanteilen i.H.v TEUR 55.630,02 (VJ: TEUR 56.403,10), den nicht realisierten Gewinnen bzw. Verlusten aus der Neubewertung i.H.v TEUR 35,40 (VJ: TEUR 1.079,02) und dem Verlustvortrag i.H.v TEUR 7.703,86 (VJ: TEUR 7.412,65) zusammen.

Eigenkapital	2019	2018
Kapitalanteile	55.630.018,24	56.403.104,35
Gewinne/Verluste Neubewertung	-35.398,05	-1.079.017,99
Verlustvortrag	-7.703.862,91	-7.412.650,29
Ergebnis des Geschäftsjahres	-272.399,96	-384.350,45
Eigenkapital	47.618.357,31	47.527.085,62
Eigenkapitalquote	2019	2018
Eigenkapital	47.618.357,31	47.527.085,62
Bilanzsumme	54.289.235,98	54.176.536,14
Eigenkapitalquote	87,71%	87,73%

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 47,62 Mio. (VJ: EUR 47,53 Mio.), die Bilanzsumme auf EUR 54,29 Mio. (VJ: EUR 54,18 Mio.) und die Eigenkapitalquote auf 87,71% (VJ: 87,73%). Die

⁹ s.a. Seite 9, IV Angaben zur Bilanz

Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus eingeforderten, ausstehenden Einlagen belaufen sich auf TEUR 16.732,90 (VJ: TEUR 19.400,60).

Zum 31.12.2019 belaufen sich die Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung sowie für Betriebskosten auf TEUR 100,84 (VJ: TEUR 81,60) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 610,84 (VJ: TEUR 344,19) bzw. die sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 15,17 (VJ: TEUR 15,99).

Rückstellungen	2019	2018
Rückstellungen für Steuerberatung	62.240,00	63.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	18.600,00	18.600,00
Rückstellung für Betriebskosten	20.000,00	0,00
Rückstellungen	100.840,00	81.600,00
Verbindlichkeiten	2019	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	610.842,50	344.188,65
Sonstige Verbindlichkeiten	15.171,59	15.994,02
Verbindlichkeiten	626.014,09	360.182,67

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 Anlageportfolios 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.

Die Geschäftsführung erwartet durch die COVID-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2020 einen sinkenden Nettoertrag, da von zumindest vorübergehend gestundeten und geminderten Mieterträgen auszugehen ist. Die endgültigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden. Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von ausgeglichenen und steigenden Nettoerträgen ausgegangen.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2020 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 aktuell nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 99,21%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mieterverträge 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 bewertet ¹⁰ und hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	2019	2018	Ver. in %
Immobilien	14.371.000,00	14.342.500,00	0,20%
Immobilienobjektgesellschaften	6.930.721,08	6.855.212,76	1,10%
US-Wohnimmobilien	2.124.063,04	1.820.137,14	16,70%
Beteiligung Spezial-AIF	3.737.001,75	0,00	
Minderheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaft	4.868.369,64	0,00	
Photovoltaikinvestitionen	4.596.591,68	4.266.242,67	7,74%
Edelmetalle	130.987,93	108.029,40	21,25%
Liquiditätsanlagen	316.858,30	6.776.095,65	-95,32%
sonstige Vermögensgegenstände	17.213.642,56	19.989.318,52	-13,89%



	2019	2018	Ver. in %
Vermögen	54.289.235,98	54.176.536,14	0,24%
Schulden	-6.670.878,67	-6.649.450,52	0,32%
davon Verb. ggü. Kreditinstituten	-5.944.024,58	-6.207.667,85	
Nettoinventarwert	47.618.357,31	47.527.085,62	0,23%

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 5.944,0. Die Restlaufzeiten belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2018 auf rund 5 % 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 finanziert ¹¹.

2.5.4 Überblick über die Fondsgesellschaft ¹²

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.

¹⁰ s. Seite 13 f., Vermögensübersicht

¹¹ s. Seite 16, Leveragequote

¹² vgl. a. Seite 31, 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

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.

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 potenziellen 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 (IKS) 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 Meldewesen, Auslagerungscontrolling, Liquiditätsmanagement, rechtl. Vertragsprüfung, IT und Risikomanagement einer Überprüfung unterzogen. Die im Rahmen der Prüfung festgestellten Mängel werden im Rahmen der Nachschauprüfung 2020 beseitigt. Für das Geschäftsjahr 2020 sind darüber hinaus u.a. eine Prüfung der Bereiche Datenschutz, Fondsbuchhaltung und Buchhaltung der KVG 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 Treuhandkommanditistin 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 Kommanditanteilen (i.d.R. > 90,00%) an



Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus¹³. Im Berichtsjahr wurde erstmal eine Beteiligung an einem Spezial AIF sowie Beteiligungen an Objektgesellschaften mit einer Beteiligungshöhe von unter 90 % eingegangen. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilien-investitionen gemeinschaftlich als unmittelbare Investitionen dargestellt.

¹³ s. hierzu Seite 5 ff., Jahresabschluss sowie Seite 42 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 31.12.2019 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept).

Zum Geschäftsjahresende 2019 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 2.803 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 55,73 Mio. (VJ: EUR 56,50 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben 30 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 592,50 (1,37%) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt.

Vom gezeichneten Kapital waren zum 31.12.2019 rund EUR 35,21 Mio. (VJ: EUR 32,44 Mio.) eingezahlt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich planmäßig auf nominal EUR 20,51 Mio. (VJ: EUR 24,06 Mio.) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern (Treugebern) vereinbarten Einzahlungsvarianten über die voraussichtlich kommenden 11 Jahren zugehen.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber im Saldo um EUR 2,78 Mio. auf EUR 35,21 Mio. (VJ: EUR 32,44 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 42,31 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 47,51 Mio. (VJ: EUR 44,74).

Investitionskapital	2019	in %
eingezahltes Kapital	35.213.903,45	74,11%
Darlehen Direkterwerbe nom.	7.100.000,00	14,94%
Investitionskapital	42.313.903,45	89,05%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	5.200.000,00	10,95%
Gesamtinvestitionskapital	47.513.903,45	100,00%

Zum 31.12.2019 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 54,29 Mio.¹⁴ (VJ: EUR 54,18 Mio.), wovon EUR 6,93 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 2019 auf EUR 58,07 Mio. (VJ: 58,16 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus direkten Immobilieninvestitionen (einschließlich Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften) i.H.v. EUR 24,95 Mio. (VJ: EUR 24,85 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 2,12 Mio. (VJ: EUR 1,82 Mio.), Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. 4,87 Mio. € (VJ: 0,00 Mio. €), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. EUR 4,60 Mio. (VJ: EUR 4,27 Mio.), Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. EUR 3,73 Mio. (VJ: EUR 0,0 Mio.), Goldbarren i.H.v. EUR 130,99 Tsd. (VJ: EUR 108,03 Tsd.) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 0,04 Mio. (VJ: EUR 4,28 Mio.) zusammen.

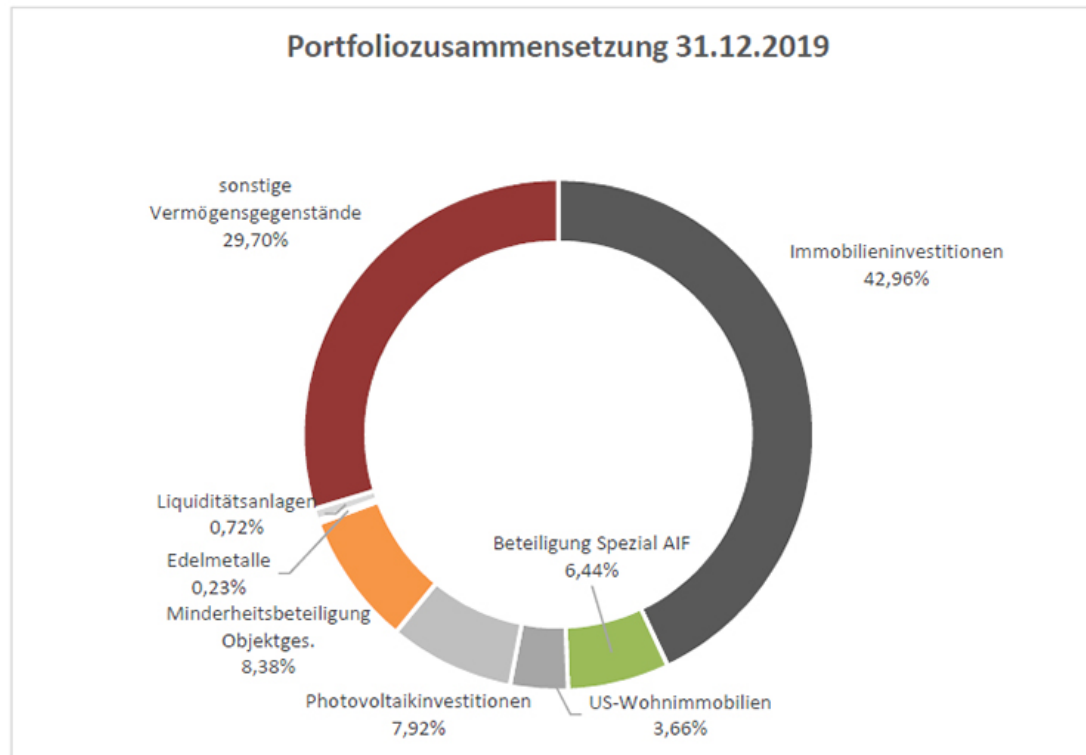
¹⁴ s. Seite 13 f., Vermögensaufstellung

Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 16,73 Mio.¹⁵ (VJ: EUR 19,40 Mio.) zu.

Portfoliozusammensetzung 31.12.2019	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	14.371.000,00	10.578.044,04	24.949.044,04	42,96%
US-Immobilien	2.124.063,04	0,00	2.124.063,04	3,66%
Minderheitsbeteiligung Immobilien-Objektgesellschaften	4.868.369,64	0,00	4.868.369,64	8,38%
Photovoltaikinvestitionen	4.596.591,68	0,00	4.596.591,68	7,92%
Edelmetalle	130.987,93	0,00	130.987,93	0,23%
Beteiligung Spezial AIF	3.737.001,75	0,00	3.737.001,75	6,44%
Liquiditätsanlagen	316.858,30	99.413,72	416.272,02	0,72%
Sonstige Vermögensgegenstände	17.213.642,56	35.531,53	17.249.174,10	29,70%



Portfoliozusammensetzung 31.12.2019	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
davon ausstehende Einlagen 16.732.901,78				
Summe Vermögen	47.358.514,90	10.712.989,29	58.071.504,19	100,00%
Schulden	-6.670.878,67	-3.782.268,21	-10.463.146,88	
Nettoinventarwert	40.687.636,23	6.930.721,08	47.618.357,32	



¹⁵ s.a. Seite 9, IV Angaben zur Bilanz

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 0,11 Mio. auf EUR 54,29 Mio. erhöht. Während sich im gleichen Zeitraum die Schulden der Gesellschaft auf EUR 6,67 Mio. erhöhten und der Nettoinventarwert zum 31.12.2019 um EUR 0,09 Mio. auf insgesamt EUR 47,62 Mio. gesteigert werden konnte ¹⁶.

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 60,00% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich ¹⁷. Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 7,10 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2019 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 5,91 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 12,49%.



Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum 31.12.2019 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft insgesamt vier Einzelhandelsimmobilien sowie 2 gemischt genutzte Immobilien¹⁸ mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund EUR 24,95 Mio. (VJ: 24,85 Mio.). Daneben ist die Gesellschaft mit einer Minderheitsbeteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaft beteiligt.

Für die Finanzierung der direkt bzw. indirekt - über mehrheitliche Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften - durchgeführten Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund unmittelbar Darlehen i.H.v. 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 31.12.2019 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 5.917.808,28 bzw. auf EUR 3.845.783,15, insgesamt auf EUR 9.763.591,43 (VJ: EUR 10.328.562,11) und die Tilgungsleistungen auf EUR 1.182.191,72 (16,65%) bzw. auf EUR 1.354.216,85 (26,04%), insgesamt auf EUR 2.536.408,57 (20,62%).

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 2019 bestehenden Restlaufzeiten betragen zwischen ungefähr 1 und 8 Jahren, durchschnittlich 5 % Jahre.

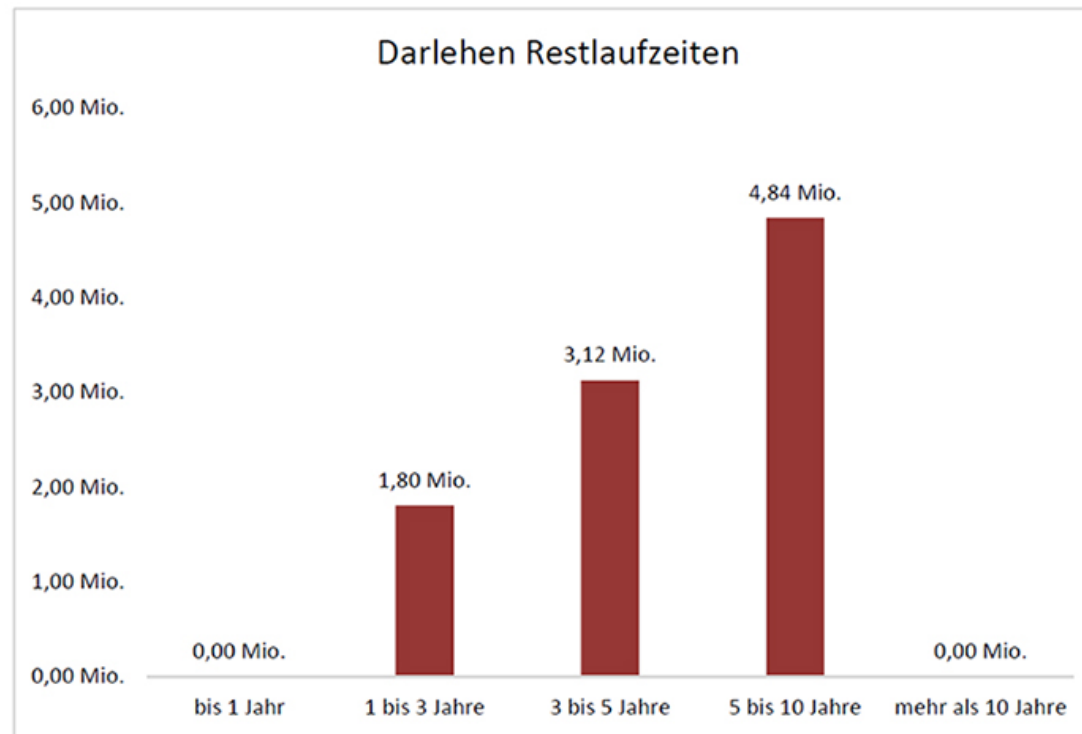
	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2019 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in%
Direkterwerbe	7.100.000,00	5.917.808,28	1.155.975,42	16,65%
Immobilienobjektgesellschaften	5.200.000,00	3.845.783,15	1.354.216,85	26,04%
Summe	12.300.000,00	9.763.591,43	2.536.408,57	20,62%

Daneben bestehen kurzfristig Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 26.216,30.

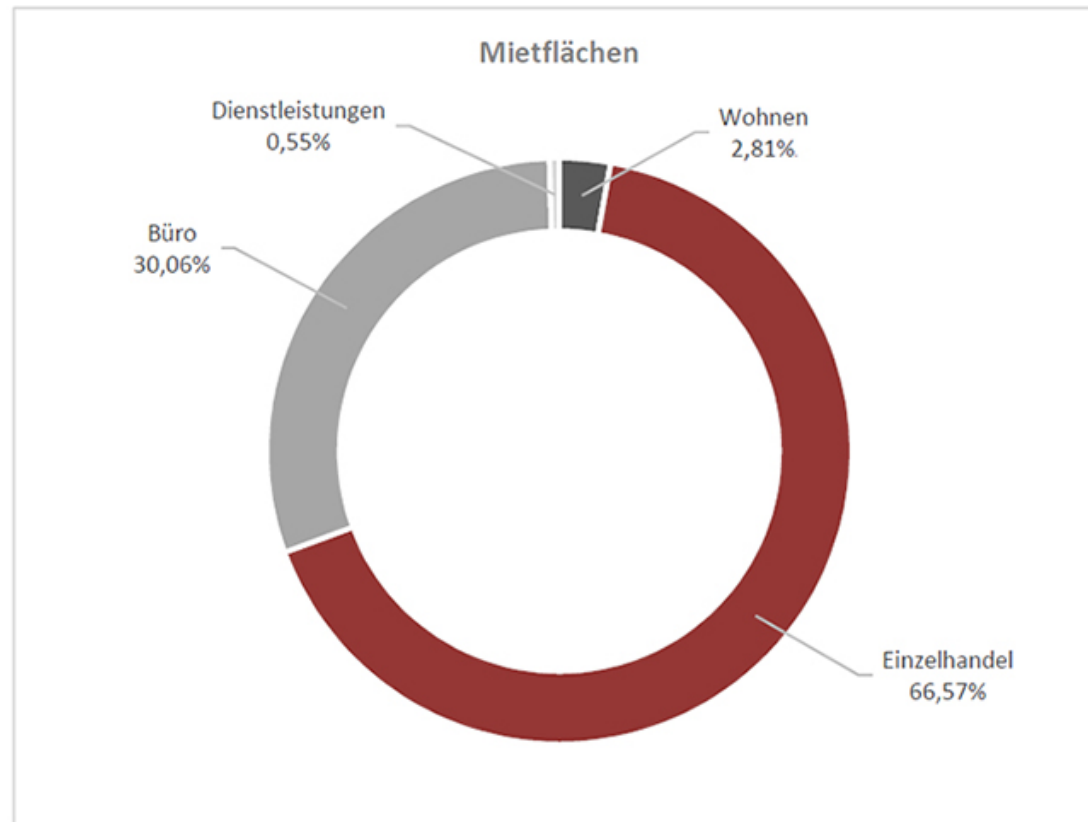
¹⁶ vgl. a. Seite 13 f., Vermögensaufstellung

¹⁷ s. a. Seite 16 f., Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage

¹⁸ zu den Immobilien s. a. Seite 19 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen



Zum Geschäftsjahresende 2019 bewirtschaftet die Gesellschaft, einschließlich der in Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung gehaltenen Immobilien, insgesamt rund 15.140,65 m² überwiegend an Einzelhändler und Büronutzer 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 31.12.2019 beträgt der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand 99,24%.

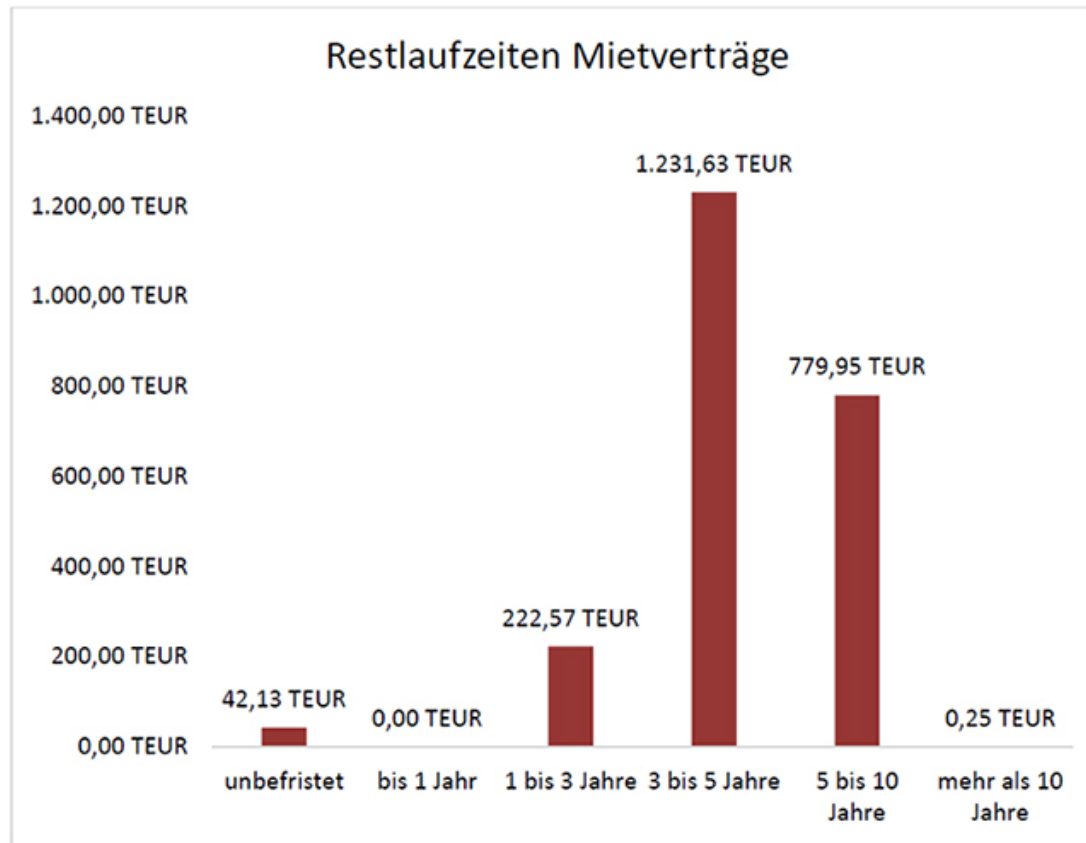


Vermietungsstand	Mietfläche in m²	Verm.- Quote
Wohnmietflächen	426	100,00%
Gewerbemietflächen	14.715	99,21%
Summe	15.141	99,24%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2019 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund EUR 2,23 Mio., wovon rund TEUR 40,92 auf die mit den im Objekt Lütjenburg unbefristet abgeschlossenen Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	40.920,00	1,80%
Gewerbemieten	2.234.154,11	98,14%
Sonstige Mieten/Pachten	1.460,04	0,06%
Summe	2.276.534,15	100,00%

Aus dem Erwerbsvorgang des Objektes „Chemnitz“ stehen dem Verkäufer bis April 2021 anteilige Mieterlöse zu. Im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich diese auf TEUR 405,63 (VJ: TEUR 408,52).



Zum Geschäftsjahresende 2019 bestehen keine abgeschlossenen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In Höhe von rund TEUR 222,57 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende Restlaufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren und i.H.v. TEUR 1.231,63 bzw. i.H.v. TEUR 779,95 von mehr als 3 bzw. 5 Jahren auf.

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-Wohnimmobilien¹⁹ 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 1,24 Mio.²⁰ 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 31.12.2019: USD 14,57 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.

¹⁹ zu den US-Investitionen s. a. Seite 18 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

²⁰ Wechselkurs 31.12.2019: EUR/USD 1,1234; Quelle: Deutsche Bundesbank

	in USD
Darlehen nominal	15.600.000,00
Stand 31.12.2019	14.567.829,00
Tilgung	1.032.171,00
in%	6,62%

Neben der für Besichtigungszwecke vorgesehenen Musterwohnung (rund 73 m²) standen zum Ende des Geschäftsjahres 2019 aufgrund von Um- und Auszügen weitere 5 Apartments mit einer Mietfläche von rund 484 m² frei. Bezogen auf die gesamte Mietfläche von 14.080 m² beläuft sich der Vermietungsstand der Apartmentanlage zum 31.12.2019 auf 96,04% (Vj.: 85,88%).

Im Geschäftsjahr 2019 hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC Gesamteinnahmen (Total Revenues) i.H.v. USD 2,81 Mio. (Vj.: USD 2,81 Mio.), ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Depreciation and Amortization, EBITDA) i.H.v. USD 1,56 Mio. (Vj.: USD 1,55 Mio.) und einen Jahresfehlbetrag i.H.v. USD 300,38 Tsd. (Vj.: USD 327,06 Tsd.) erzielt. Zum Geschäftsjahresende 2019 verfügt die FLEX Fund Real Estate Holding LLC über liquide Mittel i.H.v. rund USD 0,30 Mio.

Der Verkehrswert des „Pearland Town Center“ wurde zum 18.09.2019 mit USD 25,50 Mio. (Vj.: USD 24,40 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 Gesellschaft an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 2,12 Mio. (Vj.: EUR 1,82 Mio. ²¹).

Fondsbeteiligungen

Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG mit rund EUR 4,95 Mio. an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF, der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die HDMO GmbH beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen.

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist eine extern verwaltete geschlossene Spezialinvestmentkommanditgesellschaft (Spezial-AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3, 5 und 6 KAGB. Die Gesellschaft wurde am 08.03.2019 gegründet und am 19.03.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HRA 735468 eingetragen. Am 09.04.2019 wurde die Gesellschaft in E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG umfirmiert. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

²¹ Wechselkurs 31.12.2019: EUR/USD 1,1234; Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, über die Beteiligung und Gewährung von Gesellschafterdarlehen an inländische Immobiliengesellschaften Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen. Zur Erreichung dieses Anlageziels hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum eine Beteiligung i.H.v. 50,20% an einer Immobiliengesellschaft (HDMO GmbH) zu einem Kaufpreis von rund TEUR 385,54 erworben, weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der Immobiliengesellschaft i.H.v. rund TEUR 2.823,15 geleistet und der Immobiliengesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. TEUR 5.646,31 gewährt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 sind der Gesellschaft mit den Publikums-Investmentfonds Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zwei institutionelle Investoren mit einem gezeichnetem und voll eingezahlten Beteiligungskapital i.H.v. zusammen rund EUR 9,35 Mio. beigetreten.

Mit Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 30.04.2019 hat die Gesellschaft 50,20% der Gesellschaftsanteile an der HDMO GmbH, Stuttgart zu einem Kaufpreis von EUR 385.536,00 erworben, weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der HDMO GmbH i.H.v. EUR 2.823.154,67 geleistet und der HDMO GmbH mit Vertrag vom 20.05.2019 ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 5.646.309,33 gewährt. Im Rahmen des Erwerbs und der Beteiligung an der HDMO GmbH sind für Gutachten- und Beratungskosten Anschaffungsnebenkosten i.H.v. EUR 34.406,36 angefallen. Das Darlehen ist mit 9,35% p.a. bezogen auf den jeweiligen Darlehensstand zu verzinsen und spätestens zum 31.05.2022 in voller Höhe zurück zu zahlen.

Mit zeitlich vorgelagertem Immobilienkaufvertrag vom 15.11.2008 und Nachtrag vom 13.03.2019 hat die HDMO GmbH ein in Sindelfingen (Baden-Württemberg) gelegenes Geschäftshaus, das sogenannte „Haus der Mode“ mit dem Ziel erworben, durch Umbau- und Nachvermietungsmaßnahmen den Mietertrag zu optimieren und aus einer sich anschließenden Veräußerung einen über den Kaufpreis liegenden Verkaufserlös zu erzielen. Die Finanzierung des Kaufpreises i.H.v. rund EUR 34,43 Mio. erfolgte u.a. auch die Aufnahme eines Hypothekendarlehens i.H.v. EUR 25,00 Mio. Das Darlehen ist jeweils für einen Zeitraum von 3 Monaten zu einem Zinssatz des 3 Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 2,00% p.a. zu verzinsen (Stand 30.06.2019: 1,913% p.a.) und spätestens zum 30.04.2022 in voller Höhe zurück zu zahlen.

Die Umbau- und Nachvermietungsmaßnahmen des „Haus der Mode“ verliefen im 1. Halbjahr 2019 planmäßig und die Geschäftsentwicklung der HDMO GmbH insgesamt erwartungsgemäß. Im 1. Halbjahr 2019 hat die HDMO GmbH einen ordentlichen Nettoertrag bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 289,86 und unter Berücksichtigung von Aufwendungen aus der Neubewertung i.H.v. TEUR 1.261,36 sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten i.H.v. TEUR 54,16 ein Ergebnis i.H.v. ./ TEUR 1.605,38 erzielt. Zum 30.06.2019 beläuft sich der auf die Gesamtnutzfläche bezogene Vermietungs-stand den Planungen entsprechend auf 72,00%.



Die Covid-19-Pandemie hat allerdings ebenfalls erhebliche Auswirkungen, insbesondere auf die Mieter der Modebranche, so dass aktuell die weitere Entwicklung bei den Mieteinnahmen oder Leerständen noch nicht abzusehen ist. Aktuell befinden sich zwei größere Mietverträge mit Mietinteressenten in der Schlussverhandlung.

Photovoltaik-Investitionen

Die geplanten Investitionen in Photovoltaik ²² 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 31.12.2019 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.

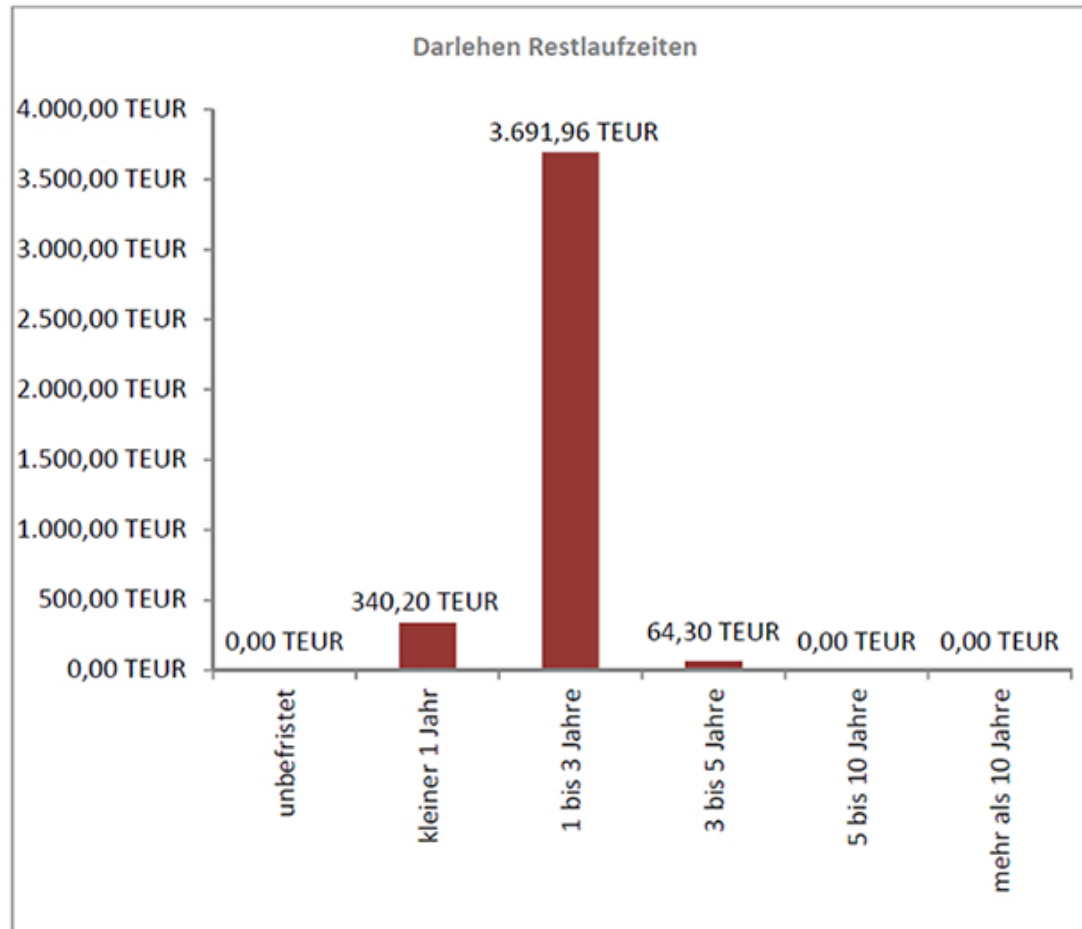
Die der FLEX Fund New Energy GmbH durch die Gesellschaft und der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG insgesamt zur Verfügung gestellten Mittel i.H.v. EUR 3,75 Mio. hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG in insgesamt 8 Photovoltaik-Aufdachanlagen mit einer Gesamtleistung von 711 kWp bzw. einem geplanten Anlagenenertrag von 642.919 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 382.720 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 4.194.599 kWh investiert.

Zur Finanzierung der Investitionen hat die 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.

Zum Geschäftsjahresende 2019 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 570.610,00 bzw. EUR 390.448,00 (UmweltBank AG) und auf EUR 3.135.400,00 (Landessparkasse zu Oldenburg) und die Tilgungsleistungen auf EUR 713.390,00 (55,56%) bzw. EUR 461.552,00 (54,17%) und EUR 2.914.600,00 (48,18%). 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 31.12.2019	Tilgung	Tilgung in %
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	1.284.000,00	570.610,00	713.390,00	55,56%
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	852.000,00	390.448,00	461.552,00	54,17%
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	6.050.000,00	3.135.400,00	2.914.600,00	48,18%
Summe	8.186.000,00	4.096.458,00	4.089.542,00	49,96%

²² zu den Photovoltaik-Investitionen s. a. Seite 12 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensständen



Im Berichtsjahr 2019 lag die Stromproduktion in Summe mit 5.378,68 MWh rund 3,04% über dem insgesamt erwarteten Anlagenenertrag von 5.220,24 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 293,51 (VJ: TEUR 352,49) und einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 240,23 (VJ: TEUR 297,98) erzielt.

Die Verkehrswerte der Photovoltaik-Anlagen wurden mit rund EUR 9,52 Mio. (VJ: EUR 10,08 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 4,60 Mio. (VJ: EUR 4,27 Mio.).

Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften



Mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaften in Höhe von 37,60% an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach, konnte die Gesellschaft das derzeit zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Gesellschaftsanteile betrug insgesamt rund 4,9 Mio. EUR. Der Erwerb erfolgte zum 21.12.2019 (Übergang Nutzen und Lasten).

EKZ Elsach Center	
Gebrüder-Gross-Straße	
Haus 1-5	
72584 Bad Urach	
Grundstücksgröße	19.351 m ²
Mietfläche gesamt	10.908 m ²
Einzelhandel	8.592 m ²
Wohnen	556 m ²
Gastronomie	452 m ²
Apotheke	207 m ²
Geldautomat	8 m ²
Dienstleistung + sonstige	1.094 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 1.45 Mio.
Kaufpreis	EUR 23 Mio.
Darlehen (nominal)	EUR 11,80 Mio.
Zins	1,07% p.a.
Tilgung (anfänglich)	2,00% p.a.

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 3 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 118.022,73 erworben. Der Wert zum 31.12.2019 wurde mit EUR 130.987,93 festgestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, US-Wohnimmobilien, Photovoltaik-Anlagen und die Beteiligung an dem Spezial AIF sowie Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominal EUR 20,51 Mio. (VJ: EUR 24,06 Mio.) die konzeptgemäß der Gesellschaft in den kommenden bis zu 11 Jahren zugehen sollen, einen wesentlichen Vermögensgegenstand dar. Zum 31.12.2019 wurden die eingeforderten ausstehenden Einlagen unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle und ggf. mit ihrer Kapitaleinlage aus der Gesellschaft ausscheidenden Treugebern mit EUR 16,74 Mio. ²³ (VJ: EUR 19,40 Mio.) bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2019 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

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 301.428,50 (VJ: EUR 461.865,84) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. EUR 418.467,79 (VJ: EUR 439.094,46) für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen ein operatives Ergebnis i.H.v. EUR ./ 246.312,18 (VJ: EUR ./ 210.138,02) erwirtschaftet ²⁴.

²³ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

²⁴ s. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 39 f., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)



Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 117.802,80 (VJ: EUR 125.151,73) und der Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 244.886,04 (VJ: EUR 237.537,53) auf in Summe EUR 271.793,77 (VJ: EUR 393.710,92).

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich auf EUR ./ 292.782,37 (VJ: EUR ./ 249.490,07).

Operatives Ergebnis in EUR	2019
Erträge	
Erträge aus Sachwerten	1.223.121,28
Zinsen und ähnliche Erträge	318.263,96
davon Beteiligungserträge	318.263,96
sonstige betriebliche Erträge	25.231,49
Summe der Erträge	1.566.616,73
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-144.588,82
Bewirtschaftungskosten	-363.092,79
Verwaltungsvergütung	-676.156,12
Verwahrstellenvergütung	-32.394,16
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.303,94
Erbbauzinsen & ähnliche Aufwendungen	0,00
Sonstige Aufwendungen	-603.480,86
davon Initialkosten	-279.462,83
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.839.016,69
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-272.399,96
Zinsen aus Kreditaufnahmen	143.127,07
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-129.272,89
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-22.958,53
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	44.924,20
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	279.462,83
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	301.428,50
Zinsaufwand Darlehen	-143.127,07
Tilgung Darlehen	-275.340,72
Kapitaldienst	-418.467,79
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-246.312,18



Operatives Ergebnis in EUR		2019
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-318.263,86	
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	271.793,77	
Ergebnis Objektgesellschaften		-46.470,19
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)		-292.782,37

Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligungen) im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt ./ TEUR 6.660,46 war insbesondere durch die umfangreichen Investitionen i.H.v. TEUR 9.293,5 sowie die der Platzierungsphase nachgelagerten Initialkosten i.H.v. insgesamt TEUR 279,46 sowie den fortlaufenden Ein- u. Auszahlungen von Kommanditkapital i.H.v. TEUR 2.777,65 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund ggü. dem Vorjahr um TEUR 6.660,46 auf insgesamt TEUR 422,31 deutlich reduziert.

Cash-Flow		2019
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit		-292.782,37
sonstige Erträge & Aufwendungen	42.135,28	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	207.248,30	
Summe Liquiditätsabführungen		249.383,58
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-9.293.491,49	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-279.462,83	
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-9.572.954,32
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.777.654,28	
Auszahlungen Ausschüttungen	-486,11	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	178.727,26	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		2.955.895,43
Darlehensaufnahmen	0,00	
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen		0,00
Anfangsbestand Kasse		7.082.765,32
Summe Ein- & Auszahlungen		-6.660.457,68
Endbestand Kasse		422.307,64

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 2019 waren insgesamt EUR 12,31 Mio. bzw. 21,78% (VJ: EUR 10,47 Mio., 18,27%) des Kommanditkapitals vollständig eingezahlt und ausschüttungsberechtigt.

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR ./ 292.782,37 (VJ: TEUR ./ 249.490,07) wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung erneut vorschlagen, keine Ausschüttungen für das Jahr 2019 vorzunehmen. Für das Jahr 2020 wurden in den Monaten Januar bis März Vorabausschüttungen in Höhe von 2,5 % auf die ausschüttungsberechtigten Anteile vorgenommen. Aufgrund der Covid 19 Pandemie und der



Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft wurden diese gestoppt. Für die Jahre ab 2021 gehen wir unter Berücksichtigung einer sich verbessernden Ertragslage aufgrund der umfassenden Investitionen im Jahr 2019 für die kommenden Jahre von sich stetig verbessernden Ergebnissen aus.

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 damit 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 umlagefähiger 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 Anlageportfolios 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.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird aufgrund der COVID-19-Pandemie mit einem geminderten Jahresergebnis gerechnet. In diesem Zusammenhang ist u.a. eine zeitweise Aussetzung der Vorabausschüttungen zur Stabilisierung der Liquiditätslage der Beteiligungsgesellschaft durch die Geschäftsführung beschlossen worden. Für das Jahr 2021 ist mit einem positiven operativen Jahresergebnis zu rechnen.



Langfristig, nach Überwindung der derzeitigen Krise, wird jedoch nach wie vor mit einer positiven Entwicklung der Jahresergebnisse gerechnet, in welchem Zusammenhang auch stabile Ausschüttungen und eine sukzessiv positive Entwicklung des Nettoinventarwertes zu erwarten ist.

Über die weitere Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft wird die Geschäftsführung im Rahmen regelmäßiger Berichte informieren.

Schorndorf, am 29.06.2020

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

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 2019 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, am 29.06.2020

GF Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der

Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

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



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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, zum 31. Dezember 2019 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 on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Stuttgart / Hamburg, den 30. Juni 2020

KMS & Dumann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Stuttgart

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Hamburg

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer