



asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Oberhaching

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020

Lagebericht

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis 30.09.2020

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Das Kommanditkapital von 25 TEUR ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an 263 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 183.747 TEUR.

Weiter ist die Gesellschaft an der asuco pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 89.698 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 33.055 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 17.240 TEUR bzw. 83 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarlouis bzw. Hannover investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 11.580 TEUR. Darüber hinaus hat die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.000 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 2.880 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Des Weiteren hat sich die Gesellschaft an der asuco Zweite pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 21.638 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ihren bisherigen Kapitalanteil an der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG auf 4.327 TEUR bzw. 99,8 % erhöht, welche direkt in eine Immobilie in Wiesbaden investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 8.286 TEUR.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 391 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheime, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen verteilen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen



Im Jahr 2019 wurden in Deutschland gewerblich genutzte Immobilien für 71,6 Mrd. EUR gehandelt, wovon 40,5 Mrd. EUR auf Büroimmobilien entfielen. Damit wurde der historische Rekord aus dem Vorjahr, bei dem erstmals die 60-Mrd.-EUR-Marke überschritten wurde, nochmals um 18 % übertroffen. Mit einem Transaktionsvolumen von 28,1 Mrd. EUR zwischen Oktober und Dezember wurde das mit Abstand umsatzstärkste Quartal aller Zeiten registriert, das 39 % des Jahresumsatzes auf sich vereinte.

Noch dynamischer als am Gesamtmarkt stieg in 2019 das Anlagevolumen in den TOP 7 um 21 % auf ein neues Allzeithoch von 44,0 Mrd. EUR. Berlin und München durchbrachen als erste Investmentzentren überhaupt die 10-Mrd.-EUR-Jahresmarke. Auch Düsseldorf und Köln stellten neue Bestwerte auf, in den übrigen Städten wurden die langjährigen Mittelwerte deutlich übertroffen. Die nochmalige Steigerung des Transaktionsvolumens lässt sich vor allem durch die Ballung von großvolumigen Ausnahmedeals erklären. Insgesamt lag die Anzahl der Deals mit einem Volumen von über 250 Mio. EUR bei 49. Das Investmentvolumen in dieser Größenkategorie von 27,0 Mrd. EUR machte allein einen Anteil am Gesamtjahresvolumen von 37 % aus, 12 Prozentpunkte mehr als 2018, das ebenfalls durch ein Feuerwerk von Leuchtturm-Deals geprägt war. Größter Transfer war die Übernahme des Gewerbeimmobilienbestandes des kanadischen REIT Dream Global durch die US-amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone. Allein die darin enthaltenen über 100 deutschen Büro- und Logistikkimmobilien machten ein Volumen von rund 3,1 Mrd. EUR aus. Für THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen und dem Bürocampus Tucherpark in München wurden jeweils rund 1 Mrd. EUR bezahlt.

Neben Immobilientransaktionen und Übernahmen ganzer Bestandspakete wurden in der zweiten Jahreshälfte 2019 Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestands-haltern bzw. deren Portfolien erworben. Dazu zählen der Unternehmensanteilserwerb von jeweils 5 % an der österreichischen Immobilien AG Signa durch die Private Equity Fondsgesellschaft Madison sowie die Investmentgesellschaft FFP der Gebrüder Peugeot. Die Commerz Real übernahm einen 20%igen Anteil an 10 Kaufhof-Warenhäusern der Signa. Mit 13 % stieg TLG bei Aroundtown ein und legte den Grundstein für die komplette Fusion beider Häuser. Mit rund 2,8 Mrd. EUR stellt diese Art von Immobilieninvestment bereits eine marktrelevante Größenordnung dar, die angesichts des hohen Liquiditätsdrucks bei gleichzeitig knappem Produktangebot an Bedeutung gewinnen wird.

Unter dem Einfluss dieser Anteilskäufe stieg das Volumen von Portfoliokäufen im Jahresverlauf 2019 auf 21,1 Mrd. EUR, womit der Marktanteil erneut bei 29 % lag. Insgesamt setzte sich aber die schon 2018 zu beobachtende Fokussierung auf Einzeldeals fort, deren Anlagevolumen 2019 auf 50,6 Mrd. EUR anstieg.

Ausländische Investoren konnten sich in 2019 bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. EUR bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.

Auf der Investoreseite dominierten in 2019 mit 24 % Marktanteil erneut Asset- und Fondsmanager in 2019. Die mit besonders hohen Liquiditätszuflüssen ausgestatteten offenen Immobilien- und Spezialfonds folgten mit 22 % auf Platz 2. Auf der Verkäuferseite verfestigten Projektentwickler ihre über die letzten Jahre ausgebauten Spitzenposition mit einem Marktanteil von 23 %. Ihre Stellung als Produktlieferant wird vor allem in Berlin (41 % Marktanteil), Hamburg (30 %) und München (23 %) deutlich. Asset- und Fondsmanager lagen deutschlandweit mit 14 % bereits deutlich abgeschlagen auf Rang 2. 1

Der deutsche Investmentmarkt belegte vor Ausbruch der Corona-Krise noch einmal sehr eindrucksvoll seine außergewöhnliche Dynamik. Im 1. Quartal 2020 trieben v. a. die Ende 2019 angekündigten Megadeals das Transaktionsvolumen (TAV) auf ein Allzeithoch für ein 1. Jahresquartal von 17,6 Mrd. EUR. Der von Aroundtown im Zuge der Fusion mit der TLG übernommene Immobilienbestand, der Kauf von 80 Real-Immobilien durch Sistema Capital Partners sowie mehrere direkte und indirekte Anteilserwerbe am Signa-Bestandportfolio waren in vielerlei Hinsicht marktpregend. Paketverkäufe waren angesichts der Großtransaktionen stärker vertreten als in den beiden Gesamtjahren zuvor. Bei den Nutzungsarten gewannen Einzelhandelsobjekte gegenüber Büros Marktanteile hinzu, Industrie- und Logistikobjekte verteidigten Platz 3. Die TOP 7 standen weiter im Fokus der Investoren, wenngleich die regionale Streuung der Großportfolien zu einem ausgeglicheneren Verteilungsmuster zwischen Investmentzentren und den übrigen Standorten führte als 2018 und 2019. Berlin, Schwerpunkt des TLG-Portfolios, führt mit einem Sensationsergebnis von 3,7 Mrd. EUR die Liste an.2

Zur Jahresmitte 2020 weist der deutsche Investmentmarkt mit einem TAV von 28,5 Mrd. EUR das höchste Halbjahresergebnis der letzten 10 Jahre auf. Nach dem Allzeithoch aus dem 1. Quartal (17,6 Mrd. EUR) erwies sich auch das 2. Quartal mit 10,1 Mrd. EUR trotz nachlassender Dynamik (-16 % ggü. Fünfjahresvergleichswert) als sehr robust. Stabilisierend auf das Resultat wirkten vor dem Lockdown angebahnte Großdeals sowie strategische Portfolioverkäufe. Hierzu zählen z. B. das rund 1 Mrd. EUR teure Büroportfolio mit 10 Objekten in Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München, das bei der Unternehmensübernahme von Godewind an den französischen REIT Covivio übergang. Umgesetzt wurden auch mehrere, langfristig geplante Portfoliobereinigungen, alle jeweils in der Größenordnung 500 Mio. EUR und darüber. So veräußerte der Projektentwickler Consus in zwei Transaktionen einmal 8 und einmal 17 mischgenutzte Quartiersentwicklungen, die TLG 120 lebensmittelgeankerte Einzelhandelsobjekte. Im Gegenzug blieben im 2. Quartal die ganz großen Landmarkdeals aus, die im Vorjahr v. a. in den TOP 7 zu Rekordumsätzen führten. Mit mehr als 200 Mio. EUR blieb das Büroobjekt SOHO Munich die größte Einzeltransaktion. Corona-bedingte Preisnachlässe waren am Markt noch kaum spürbar.3 Und auch ein halbes Jahr nach dem Lockdown bleiben die Corona-bedingten Bremsspuren moderat. Mit 12,5 Mrd. EUR erwies sich das TAV im 3. Quartal als sehr robust und übertraf sogar das Ergebnis aus dem Vorquartal. Im Vergleich zum Rekordjahresauftakt hat die Dynamik allerdings spürbar nachgelassen. Weitere Großdeals aus Vor-Corona-Zeiten wurden zum Abschluss gebracht. Landmarkdeals oberhalb der 200-Mio.-EUR Marke wurden wieder verstärkt registriert. Darunter befinden sich zwei Büroportfolien in der Preiskategorie von je 400 Mio. EUR (Selection, Medicus) mit ausschließlich in den Top 7 befindlichen Objekten. Einzeldeals dominieren aber weiterhin das Marktgeschehen. Die größten wurden zu je 300 Mio. EUR verkauft, so das Hamburger Verlagshaus Gruner + Jahr und Teile des Nürnberger Projektes The Q. Gleichzeitig sicherten das breite Produktangebot über alle Größen-, Standort- und Assetklassen hinweg sowie die starke heimische Investorenbasis einen krisenstabilen Grundumsatz ab. Nationale Investoren vereinten in der Größenklasse bis 100 Mio. EUR mehr als drei Viertel des dort realisierten TAV auf sich. Die Flucht in Qualität ließ Preise für Core-Produkte steigen. Von einer Kompression der Spitzenrenditen v. a. für präferierte Büro- und Logistikobjekte ist bis zum Jahresende auszugehen. Abschlüsse für risikobehaftete Assets werden ebenfalls erwartet. Steigende Abschlüsse sowie neu in den Markt gegebene Objekte belegen, dass der Höhepunkt der Krise bereits überwunden sein könnte. Ein erneuter Mindestumsatz von 10 Mrd. Euro im 4. Quartal reicht für ein Überschreiten der 50-Mrd.-EUR Marke beim TAV 2020.4

Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen (z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG) etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Während im Jahr 2019 das am Markt sichtbar gehandelte Nominalkapital im Vergleich zum Vorjahr leicht um 3,3 % auf 285,39 Mio. EUR gesunken ist, blieb die Summe der Kaufpreise nahezu identisch.5 Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte Handelsvolumen am Zweitmarkt derzeit rund 320-370 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft



Im Geschäftsjahr 2019/2020 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 44,5 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds in Höhe von insgesamt 65,1 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 22,4 Mio. EUR ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an mehr als 263 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 53 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von 260 verschiedenen Zielfonds übertroffen werden konnte. Durch den laufenden Liquiditätszufluss aus den Zielfonds insbesondere in Form von Ausschüttungen konnte die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleistet werden, auch wenn mehrere Zielfonds aus Vorsichtsgründen Ausschüttungen reduziert, komplett ausgesetzt oder verschoben haben. Im Geschäftsjahr 2019/2020 waren in der Gesellschaft dennoch Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 7.402 TEUR zu verzeichnen. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufenden Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 10.378 TEUR zu verzeichnen.

Als Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie wurden die Ankaufskurse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften ab März 2020 teilweise deutlich reduziert. Die jüngsten Erfahrungen zeigen, dass Altgesellschafter auch zu diesen reduzierten Kursen ihre Beteiligungen verkaufen, da sie in der aktuellen Krise Liquidität anstelle von langfristigen Beteiligungen bevorzugen. Für die Gesellschaft ergeben sich somit zusätzliche Investitionschancen. Damit einhergehend sanken durch die Reduktion der Ankaufskurse bei 215 der im Bestand befindlichen Zielfonds auch die Bewertungskurse für die Zielfonds, was zu einer Reduktion der stillen Reserven auf den Altbestand führt, aber mittel- bis langfristig ein höheres Gewinnpotential eröffnet.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 werden im Rohergebnis (3.457 TEUR) die Umsatzerlöse (1.804 TEUR) und die sonstigen betrieblichen Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (1.652 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (1 TEUR) ausgewiesen. Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 3.286 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (49 TEUR) erzielt. Zinserträge (5.611 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.988 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (845 TEUR), an die beiden Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (1.091 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (193 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (152 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (120 TEUR), die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (63 TEUR), die AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (52 TEUR), die Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (48 TEUR), die asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wesseln KG (4 TEUR) und die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Weitere Zinserträge wurden durch ein ausgereichtes Darlehen (51 TEUR) sowie durch kurzfristige Liquiditätsanlagen bei Kreditinstituten (2 TEUR) erzielt.

Abschreibungen (2.190 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (3.752 TEUR), Druckkosten (64 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (638 TEUR), Konzeptionsgebühren (60 TEUR), sonstigen Investitionskosten (58 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (11 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (113 TEUR), variable Vergütungen für den Komplementär (34 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (34 TEUR), Kosten für das Informations- und Berichtswesen (197 TEUR), Zinsaufwendungen (9.729 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 (68 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (48 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (20 TEUR) sowie nicht abzehbarer Vorsteuer (52 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 4.666 TEUR erzielt.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine festen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten bezahlt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten variablen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten betrug einschließlich Umsatzsteuer 1.801 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 408 TEUR. Die Anzahl der Begünstigten beträgt somit zwei.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter bezahlt, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt. Auch besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht bezahlt worden (§ 24 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz).

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 10.030 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 37.370 TEUR auf 311.900 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 151.154 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (113.319 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (17.153 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditen hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 4.666 TEUR auf 30.274 TEUR erhöht. Diesem stehen, trotz Corona-bedingten Kursreduktionen bei 215 der 263 unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Beteiligungen, welche handelsrechtlich maximal zu ihren Anschaffungskosten angesetzt werden dürfen, noch erhebliche stille Reserven von über 38.578 TEUR gegenüber.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (311.890 TEUR) geprägt, die sich aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (300.688 TEUR) sowie deren Verzinsung (9.763 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (44 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.326 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 1.163 TEUR beinhalten, und sonstigen Verbindlichkeiten (68 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 10 TEUR ausgewiesen.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne.



Die Höhe der Ausschüttungsrendite und des Tilgungsgewinns sind im Wesentlichen abhängig vom Ankaufskurs der Gesellschaft. Die Ausschüttungsrendite bestimmt die Höhe der laufenden variablen Zinszahlungen an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 5,5 % - 6,5 % p.a. angestrebt. Der Tilgungsgewinn erhöht den bei einer Fondsliquidation erzielten Veräußerungsgewinn, welcher nach Realisierung wiederum als variabler Zins an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen ausgezahlt wird. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 3,0 % - 4,0 % p.a. angestrebt.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

V. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise, welche sich insbesondere in Krisenzeiten wie der COVID-19-Pandemie verstärkt realisieren können. Auch die Konditionen der Fremdfinanzierung der erworbenen Zielfonds stellen Risiken dar.

Die Gesellschaft wird versuchen, diese Risiken durch eine systematische Selektion der Beteiligungen an Zielfonds sowie die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds zu reduzieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird daher im Wesentlichen von der laufenden Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der von der Gesellschaft erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco u. a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 25-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit und wird es auch zukünftig gelingen, attraktive Zielfonds zu erwerben. Mit Hilfe einer laufend aktualisierten Datenbank können einzelne Risiken aus Beteiligungen erkannt und z. B. durch aktive Einflussnahme auf das jeweilige externe Fondsmanagement oder durch Verkauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Gesellschaft um einen langfristigen Investor. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt, die bspw. durch eine Krise wie die COVID-19-Pandemie ausgelöst werden, können von der Gesellschaft daher grundsätzlich einfach ausgedegust werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationsgewinnen des Portfolios an Zielfonds bedient. Risiken für die Gesellschaft bestehen in der Abhängigkeit der Entwicklung der Einnahmen von der Möglichkeit in entsprechende Zielfonds zu investieren.

Chancen sehen wir generell in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen, insbesondere auch auf Grund der nochmals im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie reduzierten Ankaufskurse.

D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 270 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen einzugehen sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, so dass der erwartete laufende Liquiditätszufluss aus den Zielfonds, insbesondere in Form von Ausschüttungen, die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleisten kann.

Es ist zu erwarten, dass auch im nächsten Jahr - abhängig von den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie - einige Zielfonds aus Vorsichtsgründen Ausschüttungen reduzieren oder aussetzen werden. In diesem Fall werden die Zinszahlungen der Gesellschaft auch für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 unterhalb der im „mittleren Szenario“ prospektierten Prognose liegen, sofern die Minderzuflüsse nicht durch Sonderausschüttungen aufgrund von erfolgreichen Objektverkäufen bei den Zielfonds kompensiert werden. Reduzierte Ausschüttungen erhöhen jedoch die Liquiditätsreserve der Zielfonds und damit den Tilgungsgewinn, der in den folgenden Jahren realisiert werden kann, und führen zu einer Erhöhung des Net Asset Value.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Oberhaching, den 11.12.2020

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH



gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

- 1 Colliers International, Marktbericht Deutschland 2019/2020 Bürovermietung und Investment
2 Colliers International, Investment Deutschland Q1 2020
3 Colliers International: Investment Deutschland H1 2020
4 Colliers International : Investment Deutschland Q1-3 2020
5 Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2019

Bilanz

Aktiva		
	30.9.2020	30.9.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen	151.153.656,20	119.264.104,60
I. Finanzanlagen	151.153.656,20	119.264.104,60
B. Umlaufvermögen	130.472.358,13	129.657.905,72
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	113.318.935,24	75.834.101,33
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.153.422,89	53.823.804,39
C. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil von Kommanditisten	30.274.182,15	25.607.916,75
Bilanzsumme, Summe Aktiva	311.900.196,48	274.529.927,07
Passiva		
	30.9.2020	30.9.2019
	EUR	EUR
A. Rückstellungen	10.440,00	10.710,00

Passiva

	30.9.2020 EUR	30.9.2019 EUR
B. Verbindlichkeiten	311.889.756,48	274.519.217,07
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	11.201.756,48	18.337.217,07
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	300.688.000,00	256.182.000,00
Bilanzsumme, Summe Passiva	311.900.196,48	274.529.927,07

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.10.2019 - 30.9.2020 EUR	1.10.2018 - 30.9.2019 EUR
1. Rohergebnis	3.456.967,34	3.746.250,55
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	5.149.861,08	7.770.051,09
3. Erträge aus Beteiligungen	3.286.387,72	3.118.618,71
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49.126,30	278,75
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.610.985,81	3.519.577,00
davon aus verbundenen Unternehmen	5.232.188,79	2.821.084,24
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.190.247,35	4.995.696,04
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.729.141,45	11.454.887,89
8. Jahresfehlbetrag	4.665.782,71	13.835.910,01

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis 30.09.2020

A. Allgemeine Angaben

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.



Der Lagebericht wurde nach den §§ 23 ff. VermAnlG erstellt.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften vorgesehenen Erleichterungen nach den §§ 274a und 288 HGB und hinsichtlich der Aufstellung nach § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsjahr ist abweichend vom Kalenderjahr und umfasst den Zeitraum vom 01.10. bis 30.09.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den einzelnen Zielfonds erhaltenen Ausschüttungen, soweit diese als Entnahmen zu werten sind, in den Abgängen angesetzt. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und den zum Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Werten der Zielfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Höhere beizulegende Zeitwerte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst und - soweit vorhanden - negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als „Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Finanzanlagen ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 13.604.562,78 EUR (Vorjahr 0,00 EUR).

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da erhebliche stille Reserven von über 38.578 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ein Rangrücktritt vereinbart ist.

Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlicher Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens.

Bei den nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgelaufenen Verlusten, handelt es sich daher um konzeptionsbedingte Verluste, welche sich entsprechend der langfristigen Prognose der geschäftsführenden Gesellschafter auflösen werden.

Von der geleisteten Kommanditeinlage sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (geleistete Kommanditeinlage) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.



4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 11.201.756,48 EUR (Vorjahr 18.337.217,07 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.
Verbindlichkeiten in Höhe von 80.287.000,00 EUR (Vorjahr 61.209.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.
Verbindlichkeiten in Höhe von 220.401.000,00 EUR (Vorjahr 194.973.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 79.039,39 EUR (Vorjahr 475.880,13 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 3.286 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 4.116 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinsen aus verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr 2020 erstmals Zinsen aus den beiden Zweckgesellschaften asuco Beteiligungs GmbH und asuco Zweite Beteiligungs GmbH enthalten.

3. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2020 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 2.190 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 1.653 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.

E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat mit Darlehensvertrag vom 07.04.2020 der Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 600.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 2 Jahren auf Abruf gewährt. Bis zum Bilanzstichtag erfolgte noch kein Abruf seitens der Darlehensnehmerin.

Mit Darlehensvertrag vom 28.07.2020 hat die Gesellschaft der SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG ein Darlehen in Höhe von 350.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 3 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 65.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Sonstige langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

2. Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

3. Konzernabschluss

Von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB ist die Gesellschaft aufgrund der größenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

F. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses weitere 266 Beteiligungen bzw. Anteile an Gesellschafterdarlehen an insgesamt 71 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 13.211 TEUR betragen. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind insgesamt 970 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 5.087 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 8.317 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 09.12.2020 wurden weitere rd. 9,6 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Erstellung des Anhangs ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 2.019 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 7.324 TEUR an Anschaffungskosten, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds betreffen, bezahlt.

Mit Schreiben vom 29.10.2020 hat die WealthCap den Gesellschaftern der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass die letzte Fondsimmoblie, die Bahnhofspassagen Potsdam, erfolgreich veräußert wurde und den Gesellschaftern ca. 33 % des Nominalbetrages, davon 27 % bereits im Dezember 2020, als Sonderausschüttung zufließen werden. Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften, welche zusammen mit nominal 11.866 TEUR an diesem Zielfonds beteiligt sind, werden daher noch in 2020 eine Sonderausschüttung von ca. 3.204 TEUR aus diesem Investment erhalten.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Oberhaching, den 11.12.2020

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Anlagespiegel

Anlagespiegel zum 30. September 2020

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Oberhaching

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.10.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 30.09.2020 EUR
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen	124.816.309,69	36.550.499,30	4.123.269,77	0,00	157.243.539,22



Anlagenspiegel zum 30. September 2020						
Summe Anlagevermögen	124.816.309,69	36.550.499,30	4.123.269,77	0,00	157.243.539,22	
	kumulierte	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte
	Abschreibungen	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr			Abschreibungen
	01.10.2019					30.09.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	5.552.205,09	2.190.247,35	1.652.569,42	0,00	0,00	6.089.883,02
Summe Anlagevermögen	5.552.205,09	2.190.247,35	1.652.569,42	0,00	0,00	6.089.883,02
	Buchwert	Buchwert				
	01.10.2019	30.09.2020				
	EUR	EUR				
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	119.264.104,60	151.153.656,20				
Summe Anlagevermögen	119.264.104,60	151.153.656,20				

sonstige Berichtsbestandteile

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß §§ 264 Abs.2 Satz 3 und § 289 Abs.1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, zum 30.09.2020 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.

Oberhaching, 11.12.2020

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)



Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Robert List
(Geschäftsführer)

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 18.12.2020 festgestellt.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020,
- 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG 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 Lageberichtes unseres Bestätigungsvermerks 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 sonstigen Informationen umfassen die weiteren getätigten Angaben im Geschäftsbericht der Gesellschaft. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 zu unserem bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 25 VermAnG 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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 ordnungsmäßigen 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 asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG zum 30. September 2020 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG 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 und 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG 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 Darstellungen 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.

Frankfurt am Main, den 16. Dezember 2020

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Barac

Wirtschaftsprüfer

gez. Hennig

Wirtschaftsprüfer