
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: STYLOS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)

Pullach i. Isartal

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

der

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (bis 13.07.2018 firmierend unter STYLOS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)

Pullach im Isartal

I. Grundlagen des Unternehmens

1) Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft war zum Bilanzstichtag mit einem Kapitalanteil von 4.500,00 € an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (Libanus KG) beteiligt. Libanus KG hat mit notariellem Grundstücksauftrag mit Bauverpflichtung vom 19.04.2018 eine Büroimmobilie und ein Hotelgebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage in Darmstadt, Heinrich-Hertz-Str. 2, 2A / Georg-Ohm-Str. 1, als Anlageobjekte erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.02.2019. Das Bürogebäude ist an 4 Mieter vollständig vermietet. Das Hotelgebäude ist für 20 Jahre an den niederländischen Hotelbetreiber Odyssey Hotel Group verpachtet.

Die beiden Anlageobjekte bilden zusammen das „Quartier West“ und sind jüngster Bestandteil des Technologie-Zentrums RheinMain in Darmstadt, einem der bedeutendsten Business- und Technologieparks Deutschlands.

Das Bürogebäude mit 9.205 m² Bürofläche ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung an 4 Mieter langfristig vermietet. Hauptmieter ist die KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH. Das Hotelgebäude verfügt in den Obergeschossen über 178 Zimmer. Im Erdgeschoss wird ein Open Lobby-Konzept mit Restaurant- und Lounge/Bar Bereich umgesetzt. Das Hotel wird im Franchise System unter der Marke „Moxy by Marriott“ betrieben. In der Tiefgarage befinden sich 87 Pkw-Stellplätze. Ferner bestehen 24 Außen-Stellplätze.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde mit Datum vom 13.07.2018 auf die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) umgestellt. Die Gesellschaft hat mit Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 06.08.2018 die Genehmigung für die Auswahl der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle sowie die Genehmigung zur Verwendung der Anlagebedingungen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF erhalten.

Die Gesellschaft hat mit Schreiben der BaFin vom 30.10.2018 die Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF erhalten.

2) Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5 KARBV sowie § 101 Abs. 2 Nr. 2 - 4, Abs. 3 KAGB)

Als Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH („HLI GmbH“) bestellt. Zwischen der Gesellschaft, der Libanus KG und der HLI GmbH wurde am 13.08.2018 ein KVG-Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

a) Dauer

Der KVG-Bestellungsvertrag beginnt aufschiebend bedingt durch die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB und endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

b) Kündigungsrechte

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die HLI GmbH beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate und sie hat die Kündigung durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten.

c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

Die HLI GmbH übernimmt hinsichtlich der Anlageobjekte insbesondere die nachstehend aufgeführten Aufgaben, wobei die Aufzählung keine Einschränkung des gesetzlichen Auftrags an die HLI GmbH darstellt:

· Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der kaufmännischen Verwaltung und Vermietung der Anlageobjekte:

kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte oder Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Koordinierung einer kaufmännischen Verwaltung; laufende vermietetseitige Betreuung der Mietverhältnisse; Koordination der Mietflächenvermarktung;

· Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlageobjekte: über die kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte im Sinne des oben stehenden Absatzes hinausgehende Betreuung der Anlageobjekte oder Auswahl eines oder mehrerer Hausverwalter/Gebäudemanager sowie Verhandlung und Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Gebäudemanagern; laufende Geschäfte während der Betriebsphase; Geschäfte bei besonderem Anlass, z. B. Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubau- und Umbaumaßnahmen und Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit diesen Unternehmen oder Personen; Abwicklung von Versicherungsfällen;

· Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs der Anlageobjekte: Beauftragung von Maklern mit einer Vermittlung von Käufern, Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

Die HLI GmbH übernimmt ferner die weiteren ihr durch das KAGB bzw. nach Auffassung der BaFin zugewiesenen Aufgaben, sofern insoweit kein gesonderter Vertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der HLI GmbH besteht. Die HLI GmbH übernimmt weiterhin Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

d) Haftungsregelungen

Die HLI GmbH haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Die HLI GmbH haftet für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die Investmentgesellschaft regelmäßig vertrauen darf (sog. „Kardinalpflichten“). In diesen Fällen ist die Haftung der HLI GmbH auf typische und vorherschaubare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die HLI GmbH nicht für leichte Fahrlässigkeit.

e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Bestellsvertrag kann sich die HLI GmbH der Dienstleistungen Dritter bedienen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist. Im Fall der Auslagerung hat die HLI GmbH sicherzustellen, dass die vertraglichen Pflichten in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten dem Dritten in gleicher Weise auferlegt werden und überwacht deren Einhaltung durch den Dritten.

f) Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Die Anlagebedingungen wurden am 06.08.2018 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seit ihrer Bestellung sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Gesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigenkapitalvermittlung geschlossen. In der Platzierungsphase belaufen sich die Gebühren der HLI GmbH aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt 1.487.325 Euro zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die HLI GmbH von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von nicht mehr als 12 Monaten ab Auflegung des Investmentvermögens wurde eine feste Mindestvergütung vereinbart. Diese beträgt insgesamt Euro 161.039 zuzüglich Umsatzsteuer.

II. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

1) Tätigkeit der KVG

Die Tätigkeit der HLI GmbH umfasst die Konzeption, den Vertrieb und die Verwaltung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF), die nach Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 aufgelegt wurden.

Mit Bestellsvertrag vom 13.08.2018 wurde die HLI GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (HLI GmbH) der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG bestellt. Die HLI GmbH übernimmt die Anlage und Verwaltung des Kommandit-anlagevermögens als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Als solche obliegen ihr die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die HLI GmbH übernimmt ferner die im Bestellsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie).

2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik zur Erreichung der Ziele ergeben sich für die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist die Beteiligung an einer Objektgesellschaft, der Libanus KG, welche die Anlageobjekte langfristig halten und bewirtschaften wird, vorgesehen. Der Erwerb wird anfänglich durch die Eigenkapital-Vorfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wird durch das noch einzuwerbende Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von mindestens 10 Jahren sollen die Anlageobjekte oder die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert werden.

3) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen

Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach im Isartal, Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen geschlossen, welche die folgenden wesentlichen vertraglichen Pflichten umfassen:

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT / Organisation
- Übernahme der Investorenbetreuung
- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

b) Außerhalb der Hannover Leasing Gruppe wurden folgende Funktionen durch die KVG ausgelagert:

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten

Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Herr Dr. Sebastian Kraska von der IITR GmbH, Gröbenzell, wurde mit Wirkung zum 01.01.2015 zum externen Datenschutzbeauftragten der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und bis zum 28.02.2018 aktiv. Seit dem 01.03.2018 hat die Funktion Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, übernommen.

III. Wirtschaftsbericht

1) Entwicklung der Branche

Büromarkt: Aufgrund der günstigen Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets ist Darmstadt ein gefragter Immobilienstandort, der eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen aufweist. So sind in Darmstadt viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ansässig. Außerdem ist die „Wissenschaftsstadt“ ein bedeutendes Wissenschafts- und Forschungszentrum und ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der Vielzahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt mit über 1,8 Millionen m² über einen - bezogen auf die Größe der Stadt - überdurchschnittlichen Büroflächenbestand. Der Büroflächenumsatz beträgt im Regelfall etwa 45.000 m² im Jahr. Der Leerstand beträgt rund 3%.

Die Spitzenmiete beträgt aktuell ca. 13,50 €/m² und wird in den Büro-Toplagen Bahnhofsnähe, City, Europaviertel, Telekom City, TZ Rhein-Main erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt etwa bei 10,90 €/m².

Hotelmarkt: Die Hotellerie der Stadt profitiert zum einen vom Geschäftsreiseverkehr, erzeugt durch die unterschiedlichen Konzerne mit Sitz in Darmstadt und zum anderen von den Tagungs- und Kongressbesuchern, die aus der Stadphilosophie (Wissenschaftsstadt Darmstadt) mit vielen Veranstaltungen zu Wissenschaft und Forschung resultieren. Ein weiteres wichtiges Geschäftsfeld für die örtlichen Beherbergungsbetriebe ist die Nähe zu Frankfurt am Main. Besonders zu Zeiten großer Messen in der Mainmetropole profitieren die Darmstädter Hotelbetriebe von der guten Anbindung zwischen beiden Städten.

Insgesamt gibt es in Darmstadt 40 Beherbergungsbetriebe mit einem Angebot von 4.355 Betten. Die Anzahl der angebotenen Betten aller Beherbergungsbetriebe ist in den letzten zehn Jahren, seit 2007, um rund 30,6% gestiegen. Demgegenüber stehen im Jahr 2017 laut dem Hessischen Statistikkamt 342.172 Ankünfte bzw. 669.046 Übernachtungen, was einem Wachstum von rund 58% der Ankünfte und 53% der Übernachtungen seit 2007 entspricht. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich dabei bei ca. 2 Tagen gehalten. Mit 358.558 Übernachtungen verzeichnet das erste Halbjahr 2018 insgesamt den besten Wert. Diese Entwicklung spricht für einen weiterhin positiven Verlauf der Nachfrageentwicklung.

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 verlief planmäßig. Die Gesellschaft hat sich an der Objektgesellschaft Libanus KG beteiligt. Libanus KG hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über die beiden Anlageobjekte abgeschlossen. Die Anlageobjekte befanden sich im Berichtsjahr im Bau. Die Fertigstellung, Käuferabnahme und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf die Käuferin erfolgten fristgerecht am 28.01.2019 bzw. zum 01.02.2019. Da die Objektgesellschaft die Anlageobjekte im Berichtsjahr noch nicht übernommen hat, werden von dieser keine Überschüsse aus der Vermietung an die Gesellschaft ausbezahlt.

3) Wert des Eigenkapitals

Der Wert des Eigenkapitals (bilanzieller Nettoinventarwert) sowie der Anteilwert haben sich wie folgt entwickelt:

Eigenkapital umlaufende Anteile rechnerischer Anteilwert[1]

31.12.2017[2]: -- -

31.12.2018: -804.111,05 Euro 1 -804.111,05 Euro

4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird künftig im Wesentlichen durch die Beteiligung an Objektgesellschaft Libanus KG bestimmt. Die für die Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft erforderlichen Mittel erhält die Gesellschaft über den Platzierungsgaranten in Form einer Eigenkapital-Vorfinanzierung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Diese wird durch noch einzuwerbendes Anleger-Eigenkapital in Höhe von 32.495.000 Euro sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz des Darlehens orientiert sich an der geplanten Auszahlung der Investmentgesellschaft an seine Gesellschafter und beträgt bis zum 31.12.2019 2% p.a., danach 4% p.a.

Die Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft ist in Kombination mit einem langfristigen Darlehen der Objektgesellschaft in Höhe von 29 Mio. € ausreichend, um insbesondere den Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten zu bezahlen.

Das negative Ergebnis der Gesellschaft in Höhe von TEUR 810 resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für die Fondskonzeption (TEUR 238), die Platzierungsgarantie (TEUR 380) sowie den Kosten für die Erstellung des Verkaufsprospekts (TEUR 179).

IV. Angabe nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtsjahr wurden die Anteile an der Objektgesellschaft gehalten. Es sind keine wesentliche Änderung der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten.

V. Nachtragsbericht

Entsprechend dem Verkaufsprospekt erfolgte die Platzierung der Anteile ab dem 01. Februar 2019.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wesentlich beeinflussen, sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

VI. Risikobericht

Die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist in das Risikomanagement der KVG eingebunden. In diesem Rahmen werden die Anforderungen des KAGB an das Risikomanagement umgesetzt. Die Risikostrategie für HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die die Geschäftsstrategie konkretisiert, wird in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst.

Die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft mittelbar verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der Beteiligung an der Objektgesellschaft gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken – einzeln oder kumulativ – können die Wertentwicklung der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

- Das Adressenausfallrisiko, das in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen besteht;
- Das Marktpreisrisiko, das in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung auf Grund von



unerwarteten Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;

· Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann;

Das Adressenausfallrisiko in der Objektgesellschaft wird grundsätzlich durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten (Büro, Hotel), Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten (zwischen 5 und 20 Jahre) begrenzt.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die von der Objektgesellschaft erzielten Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilien unter den Prognosewerten liegen. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der HLI GmbH werden die Mieteinnahmen und Ausgabenpositionen der Investmentgesellschaft über Soll-Ist-Vergleiche regelmäßig überwacht.

Ein Marktpreisrisiko in Form von Wechselkursrisiken besteht nicht, da die Investitionen der Gesellschaft, die Mieteinnahmen und die Kosten während der Laufzeit, ein möglicher Verwertungserlös sowie die Zahlungen für die Fremdfinanzierung in Euro erfolgen.

Die HLI GmbH verfügt für die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem. Darin sind Grundsätze, Mittel und Verfahren festgelegt, die die Bestimmung und Einhaltung der festgelegten Limits sowie die Koordination des kurz- und mittelfristigen Liquiditätsbedarfes zur Schaffung der Transparenz der Liquiditätsströme der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG gewährleisten.

Das Liquiditätsrisiko wird durch eine Liquiditätsplanung, welche monatlich aktualisiert wird, überwacht. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen werden so frühzeitig eingeleitet.

Zinsänderungsrisiken sind durch die fest vereinbarten Zinssätze der Eigenkapital-Vorfinanzierung zunächst bis 30.06.2019 ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden die Zinsen für das langfristige Bankdarlehen bis 31.01.2029 fixiert.

VII. Prognosebericht

Das Ergebnis der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist im Wesentlichen abhängig von den Erträgen aus ihrer Beteiligung an der Libanus KG. Im Berichtsjahr war die Einzahlung der geplanten Kapitalerhöhung entsprechend der Beteiligungsquote von 89,9% noch nicht fällig. Die Kapitalerhöhung wird prognosegemäß im Februar 2019 für die anteilige Zahlung des Kaufpreises für die fertiggestellten Immobilien durch Libanus KG angefordert. Dementsprechend hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum keine Auszahlungen aus der Libanus KG erhalten. Die erste Auszahlung ist im März 2020 für das Geschäftsjahr 2019 vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese in der prognostizierten Höhe von ca. Mio. EUR 0,9 ausfallen wird.

VIII. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt TEUR 4.615 für ihr aus 43 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon TEUR 237 als variable Vergütung. Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 507; davon entfielen TEUR 507 auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 30. April 2019

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Menne

gez. Müller

gez. Rucker

gez. Steixner

[1] Zum 31.12.2018 waren noch keine Anteile platziert. Die Aussagekraft des rechnerischen Anteilwert ist daher eingeschränkt. Der rechnerische Anteilwert zum 31.12.2018 berücksichtigt nicht die durch den Platzierungsgaranten übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende der Beitrittsphase nur eingeschränkte Aussagekraft.

[2] Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 auf das KAGB umgestellt.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Investmentanlagevermögen		31.12.2018	31.12.2017
		€	€
A.	AKTIVA		
	1. Beteiligungen	4.500,00	0,00
	2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	7.706,17	8.453,61
	3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	804.111,05	0,00
		816.317,22	8.453,61
		31.12.2018	31.12.2017
		€	€
B.	PASSIVA		
	1. Rückstellungen	11.500,00	0,00
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	796.500,00	0,00
	3. Sonstige Verbindlichkeiten		
	a) Gegenüber Gesellschaftern	264,38	0,00
	b) Andere	8.052,84	0,00
		8.317,22	0,00
	4. Eigenkapital		
	Kapitalanteile der Kommanditisten		
	a) Pflichteinlage	5.500,00	10.000,00
	b) Ergebnisvortrag / realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-809.611,05	-1.546,39
	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	804.111,05	0,00
		0,00	8.453,61
		816.317,22	8.453,61

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit		2018	2017
		EUR	EUR
1.	Aufwendungen		
	a) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.571,04	0,00
	b) Sonstige Aufwendungen	798.440,78	757,13
	Summe der Aufwendungen	810.011,82	757,13
2.	Ordentlicher Nettoertrag	-810.011,82	-757,13
3.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-810.011,82	-757,13
4.	Ergebnis des Geschäftsjahres	-810.011,82	-757,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

der

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal

Amtsgericht München, HRA 104979

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158 – 160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Mit der Umstellung auf die Vorschriften des KAGB im Geschäftsjahr wurde die Gliederungsstruktur der Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Personen als persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden.

Hinsichtlich ihrer Größenmerkmale und unter Berücksichtigung von § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 264a HGB.

Die Bilanz wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (vgl. auch §§ 26 ff. KARBV)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 weist eine formelle Überschuldung in Höhe von EUR 804.111,05 aus. Durch eine jederzeit mögliche Kapitalerhöhung im Rahmen der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie der Delta Vermietungsgesellschaft mbH ist eine materielle Überschuldung nicht gegeben. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Vermögensgegenstände werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Beteiligung wird durch die KVG gemäß den Regelungen des § 31 Abs. 3 KARBV ermittelt. Zum Bilanzstichtag wird der Verkehrswert nach § 248 Abs. 2 KAGB mit dem Kaufpreis angesetzt.

Das Bankguthaben wird nach § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2018 (TEuro 11,5).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die sog. Initialkosten, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind: im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Platzierungsgarantie-, Konzeptions- sowie die Verkaufs- und Werbeunterlagenherstellungsgebühr.

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten (Restlaufzeiten) in dem nachstehend dargestellten Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst:

	Stand 31.12.2018	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
		(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	796.500,00	796.500,00	0,00	0,00
		(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	264,38	264,38	0,00	0,00
		(0,00)	(0,00)	(0,00)
b) Andere	8.052,84	8.052,84	0,00	0,00
		(0,00)	(0,00)	(0,00)
	804.817,22	804.817,22	0,00	0,00

(0,00) (0,00) (0,00)

Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

		31.12.2018
		EUR
1.	Pflichteinlagekapitalkonto I	5.500,00
2.	Ergebnisvortragskonto V	-809.611,05
		-804.111,05

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag Euro 55.

IV. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Initialkosten (TEuro 796,5) und Abschlusskosten (TEuro 11,5).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die als Prozentsatz auszuweisende Gesamtkostenquote im Sinne des § 166 Absatz 5 Satz 1 kann für das Geschäftsjahr 2018 nicht angegeben werden, da die Anlagebedingungen für 2018 keine laufenden Kosten vorsehen und solche auch nicht berechnet wurden. Da im Berichtsjahr kein Anlegerkapital eingeworben wurde, ist ein Nettoinventarwert bzw. ein Anteilswert nicht sinnvoll ausweisbar.

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine variablen Vergütungen oder im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB durch die Gesellschaft an die KVG gezahlt.

Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen wurden jedoch bereits als Verbindlichkeit in der Bilanz erfasst:

Vergütung	Empfänger	EUR
Vergütung Fondkonzeption	HANNOVER LEASING Investment GmbH	238.000,00
Vergütung Platzierungsgarantie	Delta Vermietungsgesellschaft mbH	380.000,00
Vergütung für Erstellung Verkaufs-prospekt	HANNOVER LEASING Investment GmbH	178.500,00

3. Rückvergütungen

Rückvergütungen im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB sind der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zugeflossen.

4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

VI. Sonstige Pflichtangaben

Angaben zur Anzahl der umlaufenden Anteile (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV)

Wirksame Beitritte durch Investoren erfolgten erst am 01.02.2019. Somit ist eine Angabe zur Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile nicht erforderlich.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2018	
	EUR	
Vermögen	12.206,17	
Schulden	816.317,22	
Nettoinvestmentvermögen	-804.111,05	

Verwendungsrechnung

	2018	
	EUR	
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-810.011,82	
Gutschrift Belastung auf Kapitalkonten	810.011,82	
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	

Das Jahresergebnis wurde den Ergebnisvortragskonten der Gesellschafter belastet.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2018	
	EUR	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	8.453,61	
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	
2. Zwischenentnahmen	0,00	
3. Mittelzufluss (netto)		
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	2.953,61	
	5.500,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-809.611,05	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	
	-809.611,05	
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-804.111,05	

Gesamtsumme von Vergütungen und Änderungen im Verkaufsprospekt (§ 101 Abs. 3 KAGB)



Bezüglich der Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB wird auf den Lagebericht verwiesen.

Angaben gemäß § 300 KAGB

1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0 Prozent

2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

3. Risikoprofil des AIF

Mit der Investition in den AIF sind neben der Chance auf Auszahlungen auch Risiken verbunden. Bei dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Aufgrund der Langfristigkeit der zu tätigenen Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung des AIF nicht fest und kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation eines Anlegers können nicht dargestellt werden. Neben den im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen den AIF bzw. die im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf den AIF und somit auch auf den Anleger verstärken.

Das Risikoprofil des AIF wird im Wesentlichen bestimmt durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-, operationelle und steuerliche Risiken. Die Investmentgesellschaft investiert aufgrund der Mieterstruktur der Immobilie nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB. Neben der Immobilie gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Darüber hinaus bestehen Geschäfterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können. Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängige Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden angemessene regelmäßige Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die Gesellschaft für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes Limitsystem ein.

Zum 18.12.2018 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuchs.

5. Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

Die Gesellschaft hat kein Bankdarlehen aufgenommen.

6. Gesamthöhe des Leverage

Leverage-Umfang nach der Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: 3,00

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Brutto-Methode: 1,64

Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: 3,00

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode: 1,82. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr kein – auch nicht mittelbar – Bankdarlehen aufgenommen.

7. Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

Angaben zu den Vermögensgegenständen (§ 25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV; § 148 Abs. 2 KAGB i. V. m. § 158 KAGB)

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 81,82 % an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (LIBANUS KG), Pullach, beteiligt. Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR 1.074 aus. Die Gesellschaft ist zum 27. April 2018 (Datum der Eintragung ins Handelsregister) als Kommanditistin in die Gesellschaft eingetreten. Als Wert der Beteiligung wurden zum Bilanzstichtag die Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 4,5 angesetzt.



Die LIBANUS KG hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 einen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung geschlossen. Der Kaufpreis für die Anlageobjekte (ein Bürogebäude und ein Hotel – zusammen „Quartier West Darmstadt“) war im Berichtsjahr noch nicht zur Zahlung fällig. Dementsprechend wurde die Kapitalerhöhung gemäß neuem Gesellschaftsvertrag der LIBANUS KG vom 25.01.2019 erst am 04.02.2019 durchgeführt. Die Kaufpreiszahlung für die Immobilien erfolgte ebenfalls an diesem Datum. Die Käuferin wird wirtschaftlich so gestellt, als ob der Besitzübergang am 01.02.2019 erfolgt wäre. Auf diesen Stichtag rechnen Käufer und Verkäufer insbesondere die Mieteinnahmen und die Verbrauchs- und Nebenkosten untereinander ab. Zum Übergabestichtag 01.02.2019 waren die Büroflächen und das Hotel vollständig langfristig vermietet.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital 25.000 Euro beträgt. Die Gesellschaft leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
- Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Leiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING Investment GmbH (ab 14.02.2018)
- Kira Weißbach, Windach, Leiterin Immobilienmanagement Markthallen München (bis 13.07.2018)
- Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 13.07.2018)
- Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungs- gesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge (bis 14.02.2018)
- DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
- Markus Müller, Lauf an der Pegnitz, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (ab 11.12.2018)
- Michael Ruhl, München, Vorstandsvorsitzender der Sixt Leasing SE (vom 14.02.2018 bis 11.12.2018)
- Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge (ab 14.02.2018)
- Stephan Wonneberger, München, Leiter Finanzierung HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 14.02.2018)
- Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 14.02.2018)

Pullach i. Isartal, 30. April 2019

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Menne

gez. Müller

gez. Steixner

gez. Rucker

Sonstiger Berichtsteil

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit")

für das Geschäftsjahr 2018

der

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Pullach i. Isartal

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird

Pullach i. Isartal, 30. April 2019

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Menne

gez. Müller

gez. Steixner

gez. Rucker

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung

mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

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 Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unserer bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 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 dazu-gehörigen 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 Geset-zensentsprechung 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 Ent-nahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard 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.



Augsburg, 30. April 2019

S & P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Burkhardt-Böck gez. Thürauf

Wirtschaftsprüferin Wirtschaftsprüfer

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 26.06.2019 festgestellt.