

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

ilg kapitalverwaltungsge

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH München	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	27.08.2018	100%

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ILG KVG) hält seit 02. September 2014 die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 des

Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Sie verwaltet inländische Investmentvermögen (derzeit ausschließlich die Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. KG). Zudem übernimmt sie die Verwaltung von Fonds, die vor Einführung des KAGB von der ILG Fonds GmbH (heute firmierend als ILG Holding GmbH) aufgelegt wurden.

2. Ziele und Strategie

Die Haupttätigkeit der ILG KVG ist die Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums-AIF und geschlossenen Spezial-AIF sowie die Erbringung von Anleger- und Fondsbetreuungsdienstleistungen für bestehende ILG Fondsgesellschaften.

Daneben leistet die Gesellschaft weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 KAGB. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Erbringung von Anlagevermittlungsdienstleistungen im Zuge von Zweitmarkttransaktionen für die von der ILG aufgelegten Fonds innerhalb der ILG-Bestandsanlegergruppe sowie an Neukunden zu erwähnen.

3. Produktentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Ankaufsprozesse für mehrere potentielle Fondsimmobiliën geführt. Es ist davon auszugehen, dass diese Prozesse im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen und somit weitere Fonds in 2018 und 2019 aufgelegt und platziert werden können.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktüberblick deutscher Einzelhandel

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobiliën führten auch im Jahr 2017 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2017 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei 512,8 Mrd., was einem Wachstum von 4,1 % im Vergleich zu 2016 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobiliën als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund E 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der

rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

b) Marktüberblick deutsche Pflegeimmobilien

In Deutschland leben heute über 3 Mio. Pflegebedürftige, davon 800.000 Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen. Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Heimplätze bis 2030 auf mindestens 1.000.000 erhöhen wird. Pro Jahr müssen demnach etwa 200 weitere Pflegeheime gebaut werden. Dies führt zu einem jährlichen Investitionsbedarf von € 1,5 Mrd. bis € 2 Mrd. — ohne Ersatzneubauten.

Mit dem Inkrafttreten der Pflegestärkungsgesetze II und III werden nicht nur die drei bisherigen Pflegestufen durch fünf Pflegegrade ersetzt, sondern bei eingeschränkter Alltagskompetenz (beispielsweise bei Demenz) ist bereits auch ohne das Vorliegen körperlicher Einschränkungen die Einstufung in einen Pflegegrad und damit der Erhalt von Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung möglich. Dies führt zu einer wachsenden Zahl von Leistungsempfängern. Trotz des dadurch bedingten Nachfragezuwachses auch nach Pflegeheimen dürften insbesondere ambulante Pflegestrukturen, wie beispielsweise betreutes Wohnen, durch dieses Gesetz gestärkt werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen stieg 2016 auf € 3 Mrd. Dies ist eine Steigerung von über €2 Mrd. gegenüber 2015.

Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankauffaktoren liegen regelmäßig beim 16-fachen der Jahresmiete, zum Teil auch deutlich darüber. So genannte „Aufteiler-Modelle“ treiben die Preise. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Appartements aufgeteilt. Die Appartements werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert und die erworbene Fläche zu einem großen Teil Gemeinfläche und nicht Wohnraum ist.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Die politische Einflussnahme auf diesen Markt — Pflegepolitik ist überwiegend Ländersache — gilt es aufmerksam zu beobachten.

2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft verwaltet derzeit nach den Anforderungen des KAGB aufgelegte inländische Investmentvermögen im Volumen von rd. € 54 Mio. Daneben übernimmt die Gesellschaft die fondsbezogene Verwaltung von Fonds, die vor Einführung des KAGB von der ILG Fonds GmbH im Volumen von rd. € 390 Mio.

3. Lage

a) Ertragslage

	2017 in T€	2016 in TE
Betriebsertrag (vor Ergebnisübernahme)	746	1.449
Betriebsaufwand (vor Ergebnisübernahme)	1.585	1.286
Betriebsergebnis	-839	+163
Aufwand/Ertrag aus Ergebnisübernahme	+839	-163
Jahresüberschuss	0	0

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2017 jederzeit gesichert.

c) Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag und unter Einbeziehung des Bilanzgewinns € 403.475,48.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das erhebliche Interesse privater und institutioneller Anleger bietet erhebliche Chancen für eine Ausweitung des Geschäftsumfangs. Die langjährige Marktpräsenz der ILG Gruppe führt dazu, dass diese trotz der angespannten Situation der Immobilieneilmärkte der Handels- und Pflegeimmobilien in der Lage ist, insbesondere attraktive Handelsimmobilien zu erwerben. Risiken liegen insbesondere in der limitierten Verfügbarkeit an Immobilien.

Der Ankauf diverser neuer Fondsimmobiliien befindet sich in fortgeschrittenem Stadium. Die Fondsaufgabe wird jedoch jeweils erst nach einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss starten. In diesem Zusammenhang kann von einer Fondsaufgabe im Jahr 2018 ausgegangen werden. Sollte eine neue Fondsaufgabe wider Erwarten im Jahr 2018 nicht erfolgen, wurde der ILG KVG eine harte Patronatserklärung durch die Muttergesellschaft, die ILG Holding GmbH, erteilt, wonach sich diese verpflichtet, die KVG mit finanziellen Mitteln so auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, sämtliche gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen/Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen. Außerdem liegt hinsichtlich der kurzfristigen Ansprüche der KVG gegenüber der ILG Holding GmbH ein zusätzliches abstraktes Schuldanerkenntnis vor, in dessen Rahmen sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, Ansprüche der KVG kurzfristig innerhalb von 30 Tagen auf erste schriftliche Aufforderung durch die Gläubigerin an die Gläubigerin unwiderruflich zu zahlen.

Die Liquiditätsplanung der ILG KVG spiegelt die Situation einer ausbleibenden Fondsauflage im Jahr 2018 im Sinne einer konservativen Worst-Case-Planung wider.

Das Risikomanagement ist entsprechend in- und externer Anforderungen aufgestellt. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch auch weiterhin von Änderungen der investimentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten abhängig. Risiken können sich bspw. aus einer Veränderung der aktuellen Niedrigzinspolitik ergeben. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Investitions- und Finanzierungslandschaft können zu einer Reduzierung der Transaktions- und platzierbaren Fondsvolumina führen. Dies hätte auch negative Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg der Erträge und damit ein besseres Ergebnis.

München, den 29. März 2018

Jahresbilanz zum 31.12.2017
der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Aktivseite

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Barreserve			
a) Kassenbestand		114,70	682,61
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		120.514,25	183.158,91
3. Forderungen an Kunden		22.259,68	35.758,81
4. Beteiligungen		9.400,41	9.400,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände		370.103,95	522.868,03
6. Rechnungsabgrenzungsposten		2.511,71	2.290,36
		524.904,70	754.159,13

Passivseite

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		95.696,22	285.911,51
2. Rückstellungen		25.733,00	64.772,14
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	250.000,00		250.000,00
b) Kapitalrücklage	150.000,00		150.000,00
c) Bilanzgewinn	3.475,48	403.475,48	3.475,48
		524.904,70	754.159,13

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Aufwendungen

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	996.892,05		
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	109.663,41	1.106.555,46	
darunter für Altersversorgung 5.485,30 Euro			
b) andere Verwaltungsaufwendungen	457.821,00	1.564.376,46	1.285.049,31
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		19.484,27	0,00
3. Sonstige Steuern		1.311,05	407,46

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
4. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		0,00	163.422,28
5. Jahresüberschuss		0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	1.585.171,78		1.448.879,05
Erträge			
	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Provisionserträge		306.008,18	1.040.196,95
2. Sonstige betriebliche Erträge		439.688,87	408.682,10
3. Erträge aus Verlustübernahme		839.474,73	0,00
4. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00
Summe der Erträge	1.585.171,78		1.448.879,05

Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttowerte) zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2017
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	
Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
Abschreibungen				
	Stand 01.01.2017	Abschreibungen lfd. Jahr	Minderung durch Abgänge	Stand 31.12.2017
Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	599,59	0,00	0,00	599,59
	599,59	0,00	0,00	599,59
Buchwerte				
	Buchwert 31.12.2017		Buchwert 31.12.2016	
Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		9.400,41		9.400,41
		9.400,41		9.400,41

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert als ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München und ist am Amtsgericht München unter HRB 206471 registriert.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert. Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert (Anschaffungskosten) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bilanz-Positionen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden im Vorjahr aufgrund der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr angepasst.

Die GuV-Position Sonstige Steuern wurde entsprechend dem aktuellen GuV Schema aufgrund der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr separat ausgewiesen. Die sonstigen Steuern waren im Vorjahr in dem Posten andere Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Erläuterung zur Bilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben. Diese betreffen das laufende Girokonto.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen an die ILG Holding GmbH aus Ergebnisübernahme abzüglich Verbindlichkeiten aus Leistungsverrechnungen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2018.

Kundenforderungen und andere Forderungen haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuern angesetzt.

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet folgende wesentliche Einzelbeträge:

Forderungen aus Verlustübernahme ILG Holding	T€ 839
Verbindlichkeiten ILG Holding	- 476

Die Position Sonstige Verbindlichkeiten beinhaltet folgende wesentliche Einzelbeträge:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	T€ 96
--	-------

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber der ILG Holding bestehen Forderungen in Höhe von	T€ 364
--	--------

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet folgende wesentliche Einzelbeträge:

Erträge aus Verauslagung von Kosten	T€ 83
Veränderung Urlaubsrückstellung	T€ 41
Leistungsverrechnung ILG Holding	T€ 256

Die Position Sonstige Aufwendungen beinhaltet die Aufwendungen für neue Objekte i.H.v. T€ 19.

Als Aufwand für den Abschlussprüfer ist ein Betrag in Höhe von T€ 6 erfasst.

4. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter beträgt neun.

Von der Befreiungsvorschrift nach § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in nennenswertem Umfang liegen nicht vor.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, deren Anteile zu 100% von der ILG Holding GmbH München, gehalten werden.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2017 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Uwe Hauch, Kaufmann, München (bis 16.10.2017)

Florian Lauerbach, Kaufmann, München

Dr. Maximilian Lauerbach, Kaufmann, München (ab 16.10.2017)

Aufsichtsrat:

Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

Dr. Stefan Weise (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Lutz Mellinger

München, den 26. März 2018

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen

über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften, steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Köln, 30.05.2018

Prof. Dr. Rainer Jurowsky, Wirtschaftsprüfer

Sonstige Berichtsteile

München, den 26.März 2018

gez. Florian Lauerbach

gez. Dr. Maximilian Lauerbach

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 04.06.2018 festgestellt.
