

**INP Invest GmbH****Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022****Aktivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	762.525,78	744.391,77
2. Forderungen an Kunden	853.403,38	545.152,24
3. Sachanlagen	435,00	66.402,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	381.460,48	1.553.323,44
Summe der Aktiva	1.997.824,64	2.909.269,45
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen		
a) Summe der Inventarwerte	632.097.436,58	528.516.212,00
b) Anzahl	9	9

**Passivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	79.989,22
a) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungszeit		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	446.724,64	1.348.778,46
3. Rückstellungen		
a) andere Rückstellungen	851.100,00	980.501,77
4. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) andere Gewinnrücklagen	575.000,00	700.000,00

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
Summe der Passiva		1.997.824,64	2.909.269,45

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen			-1.219,88
2. Provisionserträge		9.928.417,96	6.815.691,22
3. Provisionsaufwendungen		-4.139.681,94	-3.758.900,75
			5.788.736,02
4. Sonstige betriebliche Erträge			82.933,25
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-817.431,18		-697.538,25
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	-141.057,32		-125.882,99
		-958.488,50	
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-706.289,13	-713.136,74
			-1.664.777,63
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-5.284,00
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			4.199.770,52
8. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		-	-3.999.770,52
9. Jahresüberschuss			200.000,00
10. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-200.000,00
11. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2022



---

## INP Invest GmbH, Hamburg

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 125344 wurde entsprechend dem für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den für Kreditinstitute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie den Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Für das Geschäftsjahr erfolgt die Gliederung entsprechend der Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung; Staffelform) der RechKredV.

Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die INP Invest GmbH hält die Anforderungen an Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne der §§ 20,22 KAGB ein. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zu Nennwerten angesetzt.

Das Sachanlagevermögen, bestehend aus Betriebs- und Geschäftsausstattung, wurde zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die übrigen Positionen wurden zum Nennwert bewertet.

### Angaben zur Bilanz

Die Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sowie Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter drei Monaten.

Die Forderungen an Kunden (853,4 TEUR) betreffen Forderungen aus dem Assetmanagement an den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Verwaltung an die offenen Spezial-AIF INP Deutsche Pflege Invest II und III (363,3 TEUR). Im Vorjahr enthielten die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 1.309,8 TEUR.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der INP Holding AG (331,0 TEUR; Vorjahr: 123 TEUR), die auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern darstellen.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Provisionen für die Vermittlung von Eigenkapital der institutionellen Fonds (806,1 TEUR) und Abschluss- und Prüfungskosten (45,0 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt 700,0 TEUR, darin ist das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 125,0 TEUR enthalten. Die Gewinnrücklagen betragen nach der Erhöhung um 200,0 TEUR insgesamt 575,0 TEUR.

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 Provisionserträge i. H. v. 9.928,4 TEUR, die im Wesentlichen aus Ankaufsvergütungen und der laufenden Fondsverwaltung resultieren. Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Provisionsaufwendungen (4.139,7 TEUR), Personalaufwand und soziale Abgaben (958,5 TEUR), Bürokostenumlage (149,9 TEUR) sowie Rechts- und Beratungskosten (139,2 TEUR) insbesondere für die Umsetzung von KAIT und ESG-Taxonomie.

Die Gesellschaft erbringt an Dritte Vermögensverwaltungsleistungen sowie Asset- und Property- Management-Leistungen in Bezug auf das von der INP Invest initiierte Investmentvermögen INP Deutsche Pflege Invest.

Der nach Einstellung in die Gewinnrücklagen i. H. v. 200,0 TEUR verbleibende Überschuss i. H. v. 3.999,8 TEUR wurde an die INP Holding AG abgeführt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Bilanzgewinn von null.

### Sonstige Angaben

Mit der INP Holding AG als herrschendes Unternehmen ist am 19. Juni 2013 und mit Ergänzung vom 13. Juni 2014 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich acht Arbeitnehmer beschäftigt.



Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar belief sich auf 35,0 TEUR, davon 35,0 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen 296,7 TEUR.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Herr Philipp Herrmann, Leiter Portfoliomanagement, Master of Economics, Buchholz in der Nordheide,

Herr Daniel Kaczmarek, Leiter Portfoliomanagement, Master of Business Administration, Kiel,

Herr Thomas Rodemeier, Leiter Risikomanagement, Diplomingenieur, Walsrode,

Herr Christian Rüdiger (seit 1. Juli 2022), Leiter Risikomanagement, Rechtsanwalt, Hamburg.

Die Vergütungen für alle Geschäftsführer betragen in 2022 372,6 TEUR. Bezüglich der Vergütungen für die Geschäftsführung für das Jahr 2021 wird auf § 284 Abs. 4 HGB verwiesen.

Der Aufsichtsrat besteht aus

Frau Annette Schwarz, Dipl. Mathematikerin (Vorsitzende)

Herr Diethard Schütze, Rechtsanwalt und Notar (stellv. Vorsitzender)

Herr Dr. Thomas Remmerbach, Rechtsanwalt (bis 31. August 2022)

Frau Julia Cramer, Rechtsanwältin (seit 31. August 2022)

Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen in Höhe von 12,7 TEUR.

#### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

Hamburg, den 31. März 2023

*Philipp Herrmann, Geschäftsführer*

*Daniel Kaczmarek, Geschäftsführer*

*Thomas Rodemeier, Geschäftsführer*

*Christian Rüdiger, Geschäftsführer*

Die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes erfolgte am 06.07.2023.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### **INP Invest GmbH, Hamburg**

#### **I. Unternehmerische Grundlagen**

Die INP Invest GmbH (nachfolgend kurz INP Invest oder KVG) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).



Die INP Invest wurde am 7. November 2012 von der Gesellschafterin INP Holding AG, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert alleinige Gesellschafterin ist - in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Die INP Invest hat mit Schreiben vom 3. Mai 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB erhalten. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 wurde die Erlaubnis um die Verwaltung offener inländischer Spezial-AIF im Segment Immobilien erweitert.

Das Berichtsjahr 2022 stellt für die Gesellschaft das siebte abgeschlossene Geschäftsjahr nach der Erlaubniserteilung als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB dar.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der INP Invest bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement. Die Bereiche werden zum Stichtag von je zwei Geschäftsführern für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement verantwortet und sind somit hierarchisch und funktionell unabhängig.

Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der beteiligten Anleger. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance-Funktion, Revision, Geldwäscheprävention und Finanzen angesiedelt.

Die INP Invest hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges und wirtschaftliches Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen und seit dem Jahr 2019 auch offenen Investmentvermögen in der Assetklasse Sozialimmobilien gelegt. Die INP Invest konzipiert grundsätzlich Alternative Investmentfonds für alle gesetzlich definierten Anlegergruppen (Privatanleger, semiprofessionelle und professionelle Anleger). Bis 2019 wurden geschlossene inländische Publikums-AIF aufgelegt. Im August 2019 wurde mit dem „INP Deutsche Pflege Invest II“ der erste von der INP Invest selbst verwaltete offene Spezial-AIF aufgelegt, der sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger richtet. Im Oktober 2020 folgte die Genehmigung des „INP Deutsche Pflege Invest III“, ebenfalls ein offener Spezial-AIF.

## II. Wirtschaftsbericht

Die INP Invest GmbH ist neben den Einflüssen der allgemeinen Wirtschaft auch mittelbar durch die Verwaltung von Sozial- und insbesondere Pflegeimmobilien von deren wirtschaftlichen Besonderheiten beeinflusst.

### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch vertragswidrigen Bruch der wesentlichen Gasliefervereinbarungen behindert, die zu anhaltend hohen Energiepreisen führten. Im Winterhalbjahr 2022 / 2023 wird das BIP wahrscheinlich schrumpfen, so dass für das Gesamtjahr 2022 mit einem Wachstum von 1,4% gerechnet wird.. Andererseits verunsichert der andauernde Ukraine-Krieg die Märkte.

Für das Jahr 2023 rechnet das Ifo-Institut mit einem negativen Wachstum von -0,1 %, wobei im zweiten Halbjahr für sich alleine mit einem positiven Wachstum gerechnet wird (u. a. wenn die Einkommen wieder stärker als die Preise steigen). Für 2024 wird mit einem Wachstum des BIP von 1,7 % gerechnet.

Der wichtigste Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank ist von 0,0 % per Jahresultimo 2021 auf 2,5 % p. a. seit dem 15. Dezember 2022 gestiegen.. Gleichzeitig stiegen die Zinsen über das gesamte Laufzeitband, u. a. die zehnjährige Rendite der Bundesanleihe von -0,24 % per Ultimo 2021 auf 2,55 % per Ultimo 2022 was zu einem deutlichen Anstieg der Kreditzinsen über das gesamte Laufzeitband am Markt führte. So ist aktuell eine Finanzierung unter 4 % p. a. für Immobilien nur noch in Ausnahmefällen zu erhalten, die vormals zwischen 1 % bis 2 % betrug.

Für das Jahr 2022 betrug die vorläufige Inflationsrate 7,9 %. Daneben sind die Verbraucherpreise für Energie um 38,7 % und die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel um 21,1 % gestiegen. Dies ist ein für Lohnverhandlungen wie für indexbasierte Mieten nicht unerheblicher Faktor.

### 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die INP Invest ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt neben der Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflegewirtschaft bzw. Kinderbetreuung für die Unternehmensentwicklung bedeutsam sind.

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Ausgehend von rund 2 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Beginn der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2021 bereits ca. 5,0 Mio. Menschen<sup>1</sup> in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder der privaten Pflegeversicherung. Dies entspricht einer Steigerung von 20 % gegenüber 2019. Insgesamt ca. 793.000 Pflegebedürftige wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut. Nach Prognosen des Bundesgesundheitsministeriums wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein in der sozialen Pflegeversicherung in Deutschland unter Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2055 auf 6,8 Mio. Menschen steigen<sup>2</sup>. Auf der Betreiberseite kommt es unverändert zu starken Wachstumsbestrebungen und Konsolidierungen, u. a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimbetrieben oder durch Neubauten, um Kostendegression und eine bessere Kapazitätsauslastung erreichen.

Weiterhin wurde ein Pflegemindestlohn durch die Bundesregierung beschlossen<sup>3</sup>. Dieser beträgt für Pflegehilfskräfte seit dem 1. April 2022 12,55 EUR je Stunde. Daneben hat die Pflegekommission zusätzlich eine (nicht verpflichtende) Anhebung des Pflegemindestlohns empfohlen. Die Empfehlung sieht z. B. einen Stunden-Mindestlohn für Pflegefachkräfte von 17,10 EUR per 1. September 2022 sowie weitere Steigerungen per 1. Mai 2023 auf 17,65 EUR pro Stunde und per 1. Dezember 2023 auf 18,25 EUR pro Stunde vor. Personalkosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor für die Betreiber der Pflegeheime und damit für die Pächter der Immobilien.

Zusätzlich sind im Betrieb von Immobilien die Nebenkosten erheblich gestiegen, was auf die zusätzlichen Energiekosten, die allgemeinen Kostensteigerungen, aber auch die Kostensteigerungen durch erhöhte Gebühren und Beiträge der öffentlichen Versorger zurückzuführen ist. Solche Kostensteigerungen können immer erst in Nachverhandlungen der Einrichtungsbetreiber mit den Kostenträgern (Pflegekassen, Landkreise etc.) wieder refinanziert werden. Dies impliziert jedoch immer einen zeitlichen Versatz, der zwischen drei und neun



Monaten liegt. In diesem Zeitraum müssen die Einrichtungsbetreiber diese Kosten selber vorfinanzieren, so dass bis zur Bewilligung von erhöhten Pflege- und Investitionskostensätzen die Liquiditätssituation für Betreiber im Regelfall als kritisch eingeschätzt werden muss und sich durch weitere Mieterhöhungen weiter verschärfen würde.

Zur Verunsicherung in dieser Branche führen mehrere Insolvenzen von Betreiber-Gruppen wie Curata und Convivo, die allerdings aus unserer Sicht auf die Besonderheiten der jeweiligen Gruppe zurückzuführen sind, wie z.B. zu schnelles Wachstum und Betonung des Bauprojektgeschäfts statt der Konzentration auf die Kernaufgaben des Pflegebereichs.

Die Immobilien der seitens der INP Invest konzipierten und angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betreffen fast ausschließlich stationäre bzw. ambulant betreute Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Die INP Invest baute ihre Marktstellung weiter aus und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber, Verkäufer und Projektentwickler von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit der INP Invest als Geschäftspartner haben.

<sup>1</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html>

<sup>2</sup> " [https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3\\_Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/Zahlen\\_und\\_Fakten/Zahlen\\_und\\_Fakten\\_Stand\\_April\\_2022\\_bf.pdf](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/Zahlen_und_Fakten/Zahlen_und_Fakten_Stand_April_2022_bf.pdf), Seite 20

<sup>3</sup> <https://oeffentlicher-dienst-news.de/pflegemindestlohn-altenpflege-pflegehilfskraefte-ungelernte-pflegekraefte/>

Beim Erwerb von Immobilien im Neubaubereich ergeben sich Probleme dadurch, dass diese Objekte bei den Entwicklern typischerweise mit einem Vorlauf von 3-4 Jahren geplant werden und die derzeitigen Preissteigerungen im Baubereich nicht immer mit eingeplant waren. Auch die zunehmenden Regularien für dieses Segment (Mindestanforderungen aus den Landesbaugesetzen und Pflegeverordnungen) verschärfen den Wettbewerb.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen blieben in Deutschland stabil bei zunehmenden Regulierungen durch den Staat, sowohl z. B. im Bereich der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z. B. Brandschutzanforderungen. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und damit einhergehende Personalfluktuations machten sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen an das Verhältnis Pflegepersonal/Bewohner auch im Berichtszeitraum bemerkbar.

### 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Zum Bilanzstichtag werden die folgenden Investmentvermögen von der INP Invest verwaltet:

#### Geschlossene Publikums-AIF

- 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

#### Offene Spezial-AIF

- INP Deutsche Pflege Invest II
- INP Deutsche Pflege Invest III
- INP Deutsche Pflege Invest IV (wirtschaftlich noch nicht aufgelegt)

Geschlossene Spezial-AIF wurden zum Bilanzstichtag nicht verwaltet.

Die Platzierungsphase des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ mit einem Eigenkapital von rd. 255 Mio. EUR ist Anfang des Jahres 2021 erfolgreich abgeschlossen worden. Für den nächsten offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von rd. 290 Mio. EUR konnten in 2022 weitere Mittel bis zum Jahresende in Höhe von rd. 70 Mio. EUR eingeworben werden.

Das Geschäftsjahr 2022 bei der INP Invest verlief prognosegemäß gut. Das Jahr war geprägt von der Akquise weiterer Immobilien für die beiden Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest III“. Außerdem wurde im September 2022 für Rechnung des „INP Deutsche Pflege Invest II“ der Verkauf einer Pflegewohnanlage umgesetzt, mit dem eine Objektrendite (IRR) von rd. 20 % p. a. erzielt werden konnte.



Der offene Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ ist seit Anfang des Jahres 2021 mit insgesamt 19 Sozialimmobilien vollständig ausinvestiert.

In dem offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ waren zum Ende des Jahres 2022 insgesamt 25 Sozialimmobilien enthalten. Eine Immobilie (Erweiterungsbau zur Seniorenwohnanlage in Neustadt) wurde in 2022 kaufvertraglich angebonden, und sechs Immobilien sind in das Sondervermögen übergegangen. Eine Immobilie wurde verkauft.

Für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ wurden sieben Immobilien kaufvertraglich angebonden, und sieben Immobilien sind in das Sondervermögen übergegangen. Somit befanden sich zum Ende des Jahres 2022 insgesamt zehn Objekte im „INP Deutsche Pflege Invest III“.

Im Lagebericht per 31. Dezember 2021 wurde von einer Steigerung des Ergebnisses für das Jahr 2022 (vor Ergebnisabführung) ausgegangen, dies ist mit rd. 4,0 Mio. EUR, nach Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 200,0 TEUR, in 2022 eingetreten. Neben der Erhöhung der Provisionserträge auf 9,9 Mio. EUR stiegen die Provisionsaufwendungen auf 4,1 Mio. EUR. Das verwaltete Vermögen konnte erheblich gesteigert werden. Die Inventarwerte der verwalteten AIF beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 632,1 Mio. EUR (Vorjahr: 528,6 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr wurden die in- und externen Kapazitäten genutzt, um die weitere aufbau- und ablauforganisatorische Ausrichtung an die Regulierungsanforderungen anzupassen sowie die im Erlaubnisantrag dargestellten Unternehmensstrukturen auszubauen.

### **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2022 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) - schließt mit einem Jahresüberschuss von 0,0 TEUR ab. Nach Erhöhung der Gewinnrücklagen um 200,0 TEUR zur Stärkung der aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalausstattung wurden auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages 3.999,8 TEUR an die INP Holding AG abgeführt.

Die Provisionserträge betragen im Jahr 2022 9.928,4 TEUR (Vorjahr 6.815,7 TEUR). Dem stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von 4.139,7 TEUR (Vorjahr 3.758,9 TEUR) gegenüber.

Die Erlöse ergeben sich mit 3.033,6 TEUR (Vorjahr 2.057,4 TEUR) aus Transaktions- und Ankaufsgebühren und mit 6.894,8 TEUR (Vorjahr 4.758,3 TEUR) aus Fondsverwaltungs- und Assetmanagementerträgen.

Maßgeblich für den Anstieg der laufenden Verwaltungsvergütungen war der Anstieg des verwalteten Vermögens.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 958,5 TEUR (Vorjahr 823,4 TEUR) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von 706,3 TEUR (Vorjahr 713,1 TEUR) zusammen. Wesentliche Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen betreffen unverändert unter anderem Beratungsaufwendungen IT, Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Buchführung sowie die Kosten für nicht abzichbare Vorsteuern.

Die Ertragslage ist weiterhin als positiv zu beurteilen.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Bei einer Bilanzsumme von 1.997,8 TEUR (Vorjahr 2.909,3 TEUR) beträgt das Eigenkapital der INP Invest zum 31. Dezember 2022 700,0 TEUR. Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt 35,0 nach 17,2% im Vorjahr, was auf die verminderte Bilanzsumme und die Erhöhung der Gewinnrücklagen zurückzuführen ist. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte.

Der Anstieg der Forderungen an Kunden betrifft Forderungen gegenüber den Publikums-AIF aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten Verwaltungsvergütungen.

Die Verminderung der sonstigen Vermögensgegenstände resultiert insbesondere aus einem Rückgang der Forderungen gegenüber der Alleingesellschafterin aus dem Cash-Management.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Die kurzfristigen Schulden sind durch Bankguthaben und kurzfristige Forderungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände gedeckt.

Die Höhe des nach § 25 KAGB notwendigen Eigenkapitals wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Zum Bilanzstichtag gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Eigenmittel gemäß § 25 KAGB.

### **4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die INP Invest einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die daraus resultierenden Ankaufvergütungen und in der Folge nachlaufende Erlöse ebenfalls aus dem Asset- und Objektmanagement.

Der für die Gesellschaft wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagements und der Anlegerverwaltung. Diese spiegelt sich unverändert in einer hohen Wiederanlegerquote sowohl bei Privatanlegern als auch bei institutionellen Anlegern wider.

### **5. Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann als gut bezeichnet werden.

Die INP Invest hat sich eine gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen. Die nachhaltig laufenden Erträge aus der Fonds- und Objektverwaltung dienen dabei weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten.



### III. Prognosebericht

Die Investitionsphasen der sieben Publikumsfonds und des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ sind planmäßig abgeschlossen. Die Verwaltung der Fonds befindet sich nun in der Betriebsphase und konzentriert sich im Wesentlichen auf die laufende Objektverwaltung und einen damit verbundenen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien. Konkret übernimmt die INP Invest über das Auslagerungsunternehmen INP Control das kaufmännische und technische Asset Management der Fondsimmobilen.

Aufgrund der Veräußerung der Pflegewohnanlage im „INP Deutsche Pflege Invest II“ wird voraussichtlich im Jahr 2023 noch eine Ersatzinvestition in eine Pflegeimmobilie getätigt werden. Nach Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages wird die Investitionsphase für dieses Sondervermögen abgeschlossen sein.

Für das Jahr 2023 ist ein Investitionsvolumen für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ in Höhe von knapp 100 Mio. EUR für Sozialimmobilien in Deutschland geplant. Der größte Teil hiervon (rd. 85 Mio. EUR) ist kaufvertraglich bereits fest angebunden. Es handelt sich hierbei zum größeren Teil um Neubau- bzw. Erweiterungsprojekte, aber auch um fertige Neubauten und Bestandseinrichtungen, für die Absichtsvereinbarungen mit langjährig verbundenen Bauträgern, Projektentwicklern, Spezialmaklern o. ä. bestehen und die aktuell den Due Diligence Prozess durchlaufen.

Für einen neuen geschlossenen Publikums-AIF liegen keine konkreten Planungen vor.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund des erwarteten Anstiegs des verwalteten Vermögens das Ergebnis vor Ergebnisabführung in 2023 auf dem Niveau des Jahres 2022 liegen wird. Die wesentliche Quelle des Ertrages werden weiterhin die Provisionserträge sein.

### IV. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Risikomanagement

Die INP Invest führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch.

Die Prozesse zur Durchführung des Risikocontrollings sind im Organisationshandbuch dokumentiert, das laufend gepflegt und, sofern erforderlich, überarbeitet wird.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird in die Phasen Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der INP Invest regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und die Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Entsprechend überwachte die INP Invest im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Zudem hat die INP Invest - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf die vier Phasen (Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liquidationsphase wurden im Berichtsjahr sämtliche Lebenszyklen der AIF überwacht. Eine Überwachung der Liquidationsphase erfolgte nicht, da sich während des Berichtsjahres kein AIF in Liquidation befand.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden bei den AIF realistische Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken kontrolliert. Die AIF wurden im Rahmen ihres Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben sowie die Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Die INP Invest verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

Daneben hat die INP Invest Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen eingeführt (z.B. Vier-Augen-Prinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis).

Die INP Invest hat im Berichtsjahr die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Kapitalanforderungen regelmäßig überwacht und verfügte während des gesamten Geschäftsjahres über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i. S. d. § 25 KAGB.

Der Compliance-Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum insbesondere, ob sowohl die internen Richtlinien der INP Invest als auch die Verkaufsunterlagen, die Methoden und die Meldepflichten mit den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Mit Hilfe von Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Einer der Geschäftsführer Risikomanagement hat im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten wahrgenommen.

Im Berichtszeitraum wurden keine grundsätzlichen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft vorgenommen; jedoch wurden die Aufgaben im Risikomanagement auf nunmehr zwei Geschäftsführer verteilt, um eine Entlastung zu bewirken. Weiterhin wurden Optimierungen im organisatorischen Bereich vorgenommen.

#### 2. Risikobericht



## 2.1. Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko auf Ebene der Gesellschaft besteht darin, dass Geschäftspartner ihre vertraglich geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die Gesellschaft wesentlichen „Adressen“ hierbei sind Kreditinstitute. Freie Mittel werden in Form von Fest- oder Tagesgeldanlagen bei namhaften Kreditinstituten angelegt. Das Adressenausfallrisiko sowie Risikokonzentrationen in Bezug auf Adressenausfallrisiken werden überwacht und zum Stichtag als moderat eingestuft.

## 2.2. Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko auf Ebene der Gesellschaft umfasst alle Risiken, die für das Unternehmen durch ungünstige Veränderungen von marktbeeinflussenden Faktoren entstehen, welche sich negativ auf Gewinn-/Verlust- und Bilanzwerte der Gesellschaft auswirken.

Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und Währungsrisiken. Da auf Ebene der INP Invest kein Fremdwährungs-Exposure vorhanden ist und auch keine Wertpapieranlagen getätigt werden und keine Fremdfinanzierung durch Kreditaufnahme besteht, ist das Marktpreisrisiko als unwesentlich einzustufen.

Auf Ebene der AIF gilt, dass aufgrund der stark gestiegenen Zinsen zwei Effekte eintreten werden: Es sinken erfahrungsgemäß die Immobilienpreise. Die INP Invest begegnet potenziellen Marktübertreibungen weiterhin durch vordefinierte Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht), die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden dürfen. Weiterhin verschlechtern sich die Fremdfinanzierungsparameter. Diesem Umstand ist die INP Invest durch möglichst frühzeitige Prolongation von Darlehen entgegengetreten. Beim Ankauf von (Neubau-) Immobilien wird darauf geachtet, dass der Ankauf des Objektes mit staatlich geförderten Darlehen zu attraktiven Konditionen fremdfinanziert werden kann, weil die Immobilie besondere Nachhaltigkeits- bzw. Effizienzanforderungen erfüllt.

## 2.3. Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass die Gesellschaft ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Zur Überwachung des Risikos dient der Cash-Flow-Plan, der monatlich erstellt und überwacht wird. Die Gesellschaft hat über entsprechende Prozesse sichergestellt, dass eine Liquiditätsplanung und -überwachung ordnungsgemäß erfolgen kann.

Das Liquiditätsrisiko auf Ebene der Gesellschaft wird maßgeblich durch den Liquiditätszufluss aus dem Gebührenaufkommen der verwalteten Sondervermögen bestimmt.

## 2.4. Operationelle Risiken

Im Management der operationellen Risiken nimmt die Gesellschaft für wesentliche Risikoarten ein quartalsweises Assessment durch die sog. Risk Owner vor. Für Risiken, die nicht als wesentlich eingestuft sind, beträgt der Untersuchungszeitraum bis zu 12 Monate. Die Berichterstattung erfolgt hier - wie bei den Finanzrisiken - auf Ebene der Gesellschaft und auf Ebene der Sondervermögen.

Folgende Risikoarten stuft die Gesellschaft als Kernrisiken im Bereich der operationellen Risiken ein:

- Personalrisiko
- Prozess-/Schnittstellenrisiko
- Reputationsrisiko
- Haftungsrisiko
- Rechtsrisiko
- Produktisrisiko

Der Limitierung künftigen Wachstums infolge begrenzter interner Kapazitäten (Personalrisiko) versucht die Gesellschaft durch ein adäquates Personalwachstum, verbunden mit einem flexiblen Back-up durch externe Dienstleister, weiter zu begegnen.

Infolge der zunehmenden Anzahl und Komplexität der Prozesse und der an den Prozessen beteiligten Personen und Einheiten ist auch das Schnittstellenrisiko im Fokus, welchem mit bereichsübergreifenden Prozessbeschreibungen und Arbeitsanweisungen entgegengewirkt werden soll. Eine weitere Maßnahme ist die Weiterentwicklung der unternehmensweiten IT- Datenlandschaft, welche insbesondere auch vor dem Hintergrund erhöhter regulatorischer Anforderungen vorangetrieben wird.

Die Gesellschaft sieht sich im Falle der Nichterfüllung der Anlegererwartungen und insbesondere im Falle einer notwendigen Aussetzung der Anteilscheinrücknahme erhöhten Reputationsrisiken ausgesetzt. Mittels aktivem Fonds- und Liquiditätsmanagement soll diesem begegnet werden.

Erwartete Schadensfälle aus anhängigen Rechtsstreitigkeiten werden bei der Ermittlung des Risikopotenzials zur vierteljährlichen Prüfung der Risikotragfähigkeit einbezogen. Mit dem Wachstum der Fonds, für die Beratungsleistungen in Bezug auf das Asset- und Portfoliomanagement von der Gesellschaft bezogen werden, geht ein erhöhtes Haftungsrisiko einher. Diesem soll weiter mit überwachenden Maßnahmen zur engen Begleitung der Beratungsunternehmen begegnet werden. Den Bestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht.

Rechtsrisiken bestehen insbesondere hinsichtlich neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Diesen versucht die Gesellschaft durch eine frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie des sich ergebenden Anpassungs- bzw. Umsetzungsbedarfs zu begegnen.



Das Branchenrisiko der INP Invest ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Kindergartenbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege, Betreuung und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein wesentliches Produktisiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Durch dieses Beschaffungsrisiko kann die Ertragslage der INP Invest beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. betreute Wohnformen weiter analysiert, akquiriert und der kollektiven Vermögensverwaltung der INP Invest zugeführt.

### 2.5. Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine separate Risikoart dar, sondern können auf alle genannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Auf Gesellschaftsebene können sich Nachhaltigkeitsrisiken insbesondere negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken. Die Gesellschaft hat sich das Ziel gesetzt, einen positiven Beitrag für eine nachhaltige Zukunft zu leisten. Hierfür wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der neben der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmenskultur auch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Kriterien bei ausgewählten Fonds umfasst.

### 3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin gut. Die INP Invest rechnet zwar mit sich verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen, jedoch ergeben sich in einem solch spezialisierten Marktsegment für uns als langjährig tätigen Spezialisten mit vielfältigen Kontakten immer auch Möglichkeiten für Marktopportunitäten in Form von Immobilien, die zu reduzierten Preisen erworben werden können. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben vorangebracht werden.

### 4. Gesamtaussage

Mit der Erlaubnis bzgl. geschlossener Publikums- und Spezial-AIF aus 2016, der Erlaubnisweiterung bzgl. offener Spezial-AIF aus 2018, den mittlerweile sieben konzipierten und genehmigten Publikums-AIF, der Initiierung und Begleitung der Auflage des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Auflage der beiden offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest III“ sowie der Vorbereitung des „INP Deutsche Pflege Invest IV“ ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbst auferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der INP Invest im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich zudem operativ bewährt.

Für die Businessplanung der INP Invest geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2023 von einem Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) auf Höhe des Jahres 2022 aus. Die Prognose erfolgt unter der Annahme, dass sich durch die Kriegshandlungen in Osteuropa keine weiteren wesentlichen negativen Auswirkungen außer den schon vorhandenen ergeben.

Hamburg, den 31. März 2023

*Philipp Herrmann, Geschäftsführer*

*Daniel Kaczmarek, Geschäftsführer*

*Thomas Rodemeier, Geschäftsführer*

*Christian Rüdiger, Geschäftsführer*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die INP Invest GmbH, Hamburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INP Invest GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INP Invest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 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 anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende
- 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 dieser Systeme 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 31. Mai 2023

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*