

INTREAL

Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Grundlagen der Gesellschaft

Die Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin, wurde am 10. Februar 2015 als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gegründet. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 19. Dezember 2014 geschlossen und am 16. Dezember 2021 aktualisiert.

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 sowie 285 und 286 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 58.090,00 Stück. EUR 1.000,00 Pflichteinlage begründen einen Anteil. Der Preis je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1.382,38.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Gesellschaft hat nach §§ 17 ff. KAGB mit Fremdverwaltungsvertrag vom 19. September 2014 die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (KVG), bestellt. Die KVG hat ihren Sitz und ihre Verwaltung im Inland (Hamburg).

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvermögens	Anagabe
Dauer	Die Gesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beschließen.
Kündigungsrechte	Die Gesellschaft ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines jeden Jahres durch eingeschriebenen Brief zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Umfang	Vertretung der Gesellschaft, Bevollmächtigte gegenüber Dritten in Namen und für Rechnung der Gesellschaft.
Verwaltungstätigkeit	Kollektive Verwaltung der Gesellschaft einschließlich Portfolioverwaltung und Risikomanagement.
Haftungsregeln	Im Hinblick auf ihre Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die KVG keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten nach Maßgabe des KAGB, Level-2 Verordnung und der Anlagebedingungen



Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvermögens

Anagabe

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung oder ein angestrebtes Anlageergebnis. Die KVG haftet für vorsätzliche und fahrlässige Pflichtverletzungen.

Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die KVG

Mit dem Auslagerungsvertrag vom 19.09.2014 werden Aufgaben von der KVG im Zusammenhang mit dem Publikums-AIF auf das Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Die ausgelagerten Aufgaben umfassen Leistungen aus dem Bereich der Immobiliendienstleistung, der Anlegerverwaltung sowie der Vermittlung von Fremdkapital für den Publikums-AIF.

Vergütung

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG für Rechnung der Gesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Gesellschaft. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft. Des Weiteren beachtet sie die Angaben in den Verkaufsunterlagen zum Publikums-AIF, insbesondere in den wesentlichen Anlegerinformationen.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,16% der ermittelten Verkehrswerte der im entsprechenden Jahr von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien, jedoch nicht mehr als nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft belastet werden kann. Die Vergütung ist jeweils anteilig monatlich vorschüssig fällig.

Die KVG hat ferner folgende Tätigkeitsbereiche in Bezug auf die Gesellschaft auf folgende Unternehmen ausgelagert:

- Die KVG hat das Asset Management für die Gesellschaft an Primevest Capital Partners Nederland B.V. ausgelagert.
- Die KVG hat das Property Management für die Gesellschaft bezüglich der gehaltenen Immobilien an PrimevestCapital Partners Nederland B.V. ausgelagert

Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagegeschäfte des AIF

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und aus der Veräußerung eines Portfolios von sechs in den Niederlanden gelegenen Parkhausimmobilien.

Die Anlagepolitik besteht in der Umsetzung der, zur Erreichung des vorgenannten Anlageziels, erforderlichen Maßnahmen. Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Aufnahme von Fremdkapital, das Portfolio- und Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung durch die Fondsinitiatorin.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Leistungsindikatoren

Ein finanzieller Leistungsindikator, nach dem die Gesellschaft gesteuert wird, ist die Liquidität der Gesellschaft. Im Berichtszeitraum war die Liquidität durchgängig in ausreichender Höhe vorhanden. Zum Berichtsstichtag werden liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.118 ausgewiesen.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das Eigenkapital der Gesellschaft. Das Festkapital in Höhe von TEUR 58.090 war zum Berichtsstichtag vollständig geleistet.

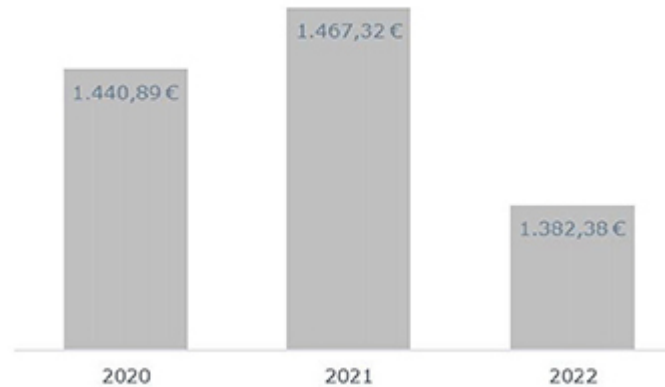
Der Nettoinventarwert beträgt zum KGeschäftsjahresende TEUR 80.302.299,66 EUR. Die Entwicklung des Nettoinventarwertes ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit den Entnahmen zur Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Die Gesellschaft steht noch am Anfang ihrer Entwicklung. Turnusmäßig schüttet die Gesellschaft zweimal im Jahr die erwirtschafteten Ergebnisse aus.

Übersicht Wertentwicklung im Berichtszeitraum

Zum 31. Dezember 2022 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von 80.302.299,66 EUR (Vorjahr 85.236.387,65 EUR) aus. Das Nettofondsvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,79 % gesunken.



Wertentwicklung in der Vergangenheit



Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Risikobericht

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Die Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschl. InvKG hat das Risikoprofil „Core/Core Plus“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in den Niederlanden, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Parkhäuser. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die die Gesellschaft Ansprüche hat, können der Gesellschaft Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wird auf Basis der Laufzeit der Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als gering eingestuft.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Die Gesellschaft hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Abschlussstichtag als nicht vorhanden eingestuft.



Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Mieterbranchen, Restlaufzeit der Darlehen, Zinsbindung und der Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte und der Orte werden als mittel eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die niederländische Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 4,2 %. Nach einer kurzen Talsohle Ende des Jahres 2022 wird für da Jahr 2023 ein langsames Wachstum der niederländischen Wirtschaft erwartet. Die Talsohle Ende 2022 wurde durch die steigende Inflation und den Krieg in der Ukraine verursacht, beides wirkte sich stark auf die Energie- und Gaspreise aus. Die niederländische Regierung hat inzwischen eine Preisobergrenze für Energiepreise eingeführt, die laut der niederländischen Zentralbank zu einer leichten Erholung der Wirtschaft im Jahr 2023 führen dürfte. Der niederländischen Zentralbank zufolge wird die Wirtschaft im Jahr 2023 um 0,8 % wachsen. Außerdem wird für 2024 ein anhaltendes BIP-Wachstum von 1,6 % prognostiziert. Die niederländische Schuldenquote erreichte im Jahr 2022 50,2% des BIP. ¹ Das ist deutlich niedriger als der EU-Durchschnitt von 65,1 %. ²

Das niederländische Konsumwachstum war in der ersten Jahreshälfte 2022 trotz zahlreicher wirtschaftlicher Rückschläge wie dem Coronavirus und der russischen Invasion in der Ukraine überraschend stark. Die russische Invasion führte zu einem Anstieg der Energie- und Lebensmittelpreise. Außerdem ging das Verbrauchervertrauen aufgrund dieser Invasion deutlich zurück. Das starke Wachstum wurde daher hauptsächlich durch den Konsum von Dienstleistungen angetrieben, der in den beiden vorangegangenen Jahren durch die kontaktbeschränkenden Maßnahmen unter Druck geraten war. Das Wachstum des privaten Verbrauchs wurde im dritten Quartal 2022 erneut stark abgeschwächt und lag bei 0,1 %. Das geschätzte Wachstum des privaten Konsums für das gesamte Jahr 2022 beträgt durchschnittlich 5,8 %. ³

Inflationsgeschehen

Die Inflationsrate (VPI) erreichte im Jahr 2022 einen noch nie dagewesenen Wert von 11,5 %. Dies ist vor allem auf den Energiesektor zurückzuführen. Die Energiepreise für Verbraucher stiegen im Jahr 2022 um mehr als 80 % und trugen etwa 6,5 Prozentpunkte zur Gesamtinflation bei. Die niederländische Kerninflation (VPI ohne Energie und Nahrungsmittel) lag im Jahr 2022 bei 4,7 %. ⁴ Die Europäische Zentralbank (EZB) geht davon aus, dass die Inflation in den kommenden Jahren kontinuierlich zurückgehen wird. Für 2023 wird ein VPI von 6,3 %, für 2024 von 3,4 % und für 2025 von 2,3 % prognostiziert. ⁵

¹ DeNederlandscheBank, De stand van onze economie, 03.02.2023

² Oxford Economics, Global Economics Database, Oxecon download 03.02.2023

³ DeNederlandscheBank, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, 19.12.2022

⁴ DeNederlandscheBank, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, 19.12.2022

⁵ European Central Bank, Euro system staff macroeconomic projections for the euro area, 15.12.2022

Der Arbeitsmarkt



Der Arbeitsmarkt bleibt trotz der Stagnation des Wachstums angespannt. Seit Mai 2022 ist die Arbeitslosenquote langsam gestiegen, von 3,2 % im April auf 3,7 % im Oktober. Der Anstieg der Erwerbslosigkeit ist vor allem auf das anhaltende Wachstum des Arbeitskräfteangebots zurückzuführen. Immer mehr Menschen, die zuvor nicht erwerbstätig waren, suchen eine Erwerbstätigkeit. Außerdem kann die hohe Inflation zu einem so genannten "Zuverdienst-Effekt" führen, d. h. aufgrund des Kaufkraftverlustes suchen nicht erwerbstätige Mitglieder eines Haushalts eine Erwerbsmöglichkeit. Dieses anhaltende Wachstum des Arbeitskräfteangebots führt zusammen mit dem geringen Beschäftigungswachstum zu einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote in den kommenden Quartalen bis auf durchschnittlich 4,2 % im Jahr 2023. ⁶

Der Immobilien-Investmentmarkt

Im Zuge der kräftigen Erholung der niederländischen Wirtschaft ist die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien von Ende 2021 bis Anfang 2022 sehr stark gestiegen. Dies führte in diesem Zeitraum zu einem markanten Anstieg der Vermietungszahlen. In den letzten beiden Quartalen war aufgrund der erhöhten makroökonomischen Unsicherheit dagegen ein Rückgang im Flächenumsatz zu verzeichnen. So sank der Gesamtumsatz von Gewerbeimmobilien in den ersten drei Quartalen 2022 um 7 % gegenüber dem gleichen Zeitraum 2021. Dennoch entspricht das Umsatzvolumen immer noch dem langfristigen Durchschnitt. ⁷

Laut Savills belasten die veränderten Marktbedingungen (Inflation, steigende Zinssätze, geringeres erwartetes Wachstum) die Stimmung der Investoren. Viele Investoren sind kritischer und risikobewusster geworden. Die Kluft zwischen den Preisvorstellungen der Parteien wird tendenziell größer, was eine Einigung erschwert. Das Gesamtinvestitionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2022 belief sich auf rund 11,4 Mrd. €, was einem Rückgang von rund 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Aufgrund einer Reihe von Großtransaktionen war das Investitionsvolumen auf dem Büromarkt im dritten Quartal 2022 dennoch mehr als doppelt so hoch wie im Quartal davor. ⁸

Trotz der Stimmungseintrübung war die Zahl der Transaktionen in den ersten drei Quartalen 2022 deutlich höher als im vergleichbaren Zeitraum 2021 (+23 %). Vor allem in der ersten Jahreshälfte war eine relativ hohe Investitionsaktivität zu verzeichnen. Unter den derzeitigen Marktbedingungen konzentrieren sich die Investoren vor allem auf hochwertige Immobilien in erstklassigen Lagen. Die Investitionsaktivitäten werden auch von Investoren vorangetrieben, die weniger auf Fremdkapital angewiesen sind.⁹ Laut CBRE hat die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 8,0 % auf 10,4 % im Januar 2023 nicht die erhoffte Wirkung gezeigt. Die Befürchtung war, dass Investoren zögerlicher sein würden, zu investieren. Die geplante Erhöhung scheint jedoch im Wesentlichen kaum Auswirkungen auf den Markt gehabt zu haben. Die Volumina sind zwar zurückgegangen, aber das hat andere wirtschaftliche Ursachen. ¹⁰

Die schwächeren Wirtschaftsprognosen und der deutliche Zinsanstieg führen dazu, dass die Anleger höhere Renditeerwartungen haben. Infolgedessen stehen die Preise zunehmend unter Druck, und Käufer und Verkäufer nehmen eine abwartende Haltung ein. Neubewertungen sind unvermeidlich, um Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen.

Savills geht davon aus, dass der Wohnungsmarkt Preisadjustierungen von 15 bis 20 % benötigt, um ein neues Gleichgewicht zu erreichen. Auch der Büroinvestitionsmarkt ist noch auf der Suche nach einem Gleichgewicht. Auf dem Logistikmarkt scheint dieser Prozess reibungsloser zu verlaufen, da sich die Verkäufer bereits auf die höheren Renditeerwartungen eingestellt haben. Dies liegt vor allem daran, dass die Renditen auf dem Logistikmarkt in relativ kurzer Zeit stark gesunken sind. Dies erhöht die Akzeptanz niedrigerer Preise, da Käufer, die vor einigen Jahren gekauft haben, noch mit Gewinn verkaufen können. ¹¹

Im Einklang mit den obigen Ausführungen ging auch die Zahl der Investitionstransaktionen für Parkhausimmobilien zurück, allerdings aufgrund des zugrunde liegenden Risikoprofils von Parkhausinvestitionen mit inflationsgebundenen Mietverträgen weniger stark. Bei den durchgeführten, abgeschlossenen Transaktionen war ein leichter Anstieg der Bruttoanfangsrendite zu beobachten. ¹²

6 DeNederlandscheBank, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, 19.12.2022

7 Savills, The Netherlands — Winter 2022, 02.12.2022

8 Savills, The Netherlands — Winter 2022, 02.12.2022

9 Savills, The Netherlands — Winter 2022, 02.12.2022

10 CBRE, Real Estate Market Outlook 2023, 03.02.2023

11 Savills, The Netherlands — Winter 2022, 02.12.2022

12 Primevest Research, 2022

Der Mieter Q-Park

Q-Park ist laut Angaben auf der firmeneigenen Website Europas führender Parkhausbetreiber mit über 677.000 Stellplätzen in den westeuropäischen Ländern. ¹⁵

Q-Park ist über den KKR Infrastructure Fund seit 2017 in Besitz der Private-Equity-Gesellschaft KKR.* Laut CreditSafe (einem führenden Anbieter von Kredit- und Bonitätsinformationen) sind die allgemeine Liquidität und Solvenz von Q-Park positiv, und die Wahrscheinlichkeit finanzieller Probleme ist sehr gering. Q-Park konzentriert sich auf eine Expansion in Westeuropa und forciert die Entwicklung alternativer Nutzung von Parkhäusern (Mobility Hubs, Schließfachdienste, Carsharing). Q-Park verstärkt zudem die Zusammenarbeit mit anderen Dienstleistern und Mobilitätspartnern. Auf der Unternehmensagenda hat außerdem auch das Thema Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert. Als Maßnahmen hierzu gehören LED-Beleuchtung in den Parkhäusern, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Solaranlagen zur Stromerzeugung. Als Folge meldet Q-Park einen Rückgang des Energieverbrauchs pro Parkplatz seit dem Jahr 2018 um 25 %. ¹⁶

Der Parkhausmarkt



Die Gesamtzahl der zugelassenen Personenkraftwagen stieg im Jahr 2021 um 1,2 %. Im Jahr 2022 stieg die Gesamtzahl der Personenkraftwagen um 1,6 %. ¹⁷ Im Dezember 2022 waren in den Niederlanden 328.295 Elektrofahrzeuge (EV) zugelassen, was einem Anteil von 3,7% an der Gesamtfahrzeugzahl entspricht. ¹⁸ Der Anteil der Elektrofahrzeuge an allen verkauften Fahrzeugen im Jahr 2022 beträgt rund 34,9 %. ¹⁹ Interessant hierbei ist, dass laut einer neuen Regierungsverordnung alle bis 2030 verkauften Neufahrzeuge elektrisch sein müssen. ²⁰ Es wird daher prognostiziert, dass im Jahr 2030 mehr als 20 % aller Fahrzeuge elektrisch sein werden. ²¹ Wir glauben, dass diese Entwicklung deutlich macht, wie wichtig es ist, dass Parkhäuser zu den "EV-Ladestationen der Zukunft werden.

Mit dem Wegfall der Corona-Maßnahmen seit Anfang 2022 haben sich die Umsätze der Parkhausbetreiber deutlich erholt und sind in den Innenstädten wieder auf dem Niveau vor der Pandemie. Wir sehen jedoch einen leichten Rückgang der Umsätze in Parkhäusern, die stärker von Pendlern abhängig sind. Dies ist wahrscheinlich auf die Verschiebung der Arbeitsmuster zurückzuführen, bei denen sich (immer noch) mehr Menschen dafür entscheiden, von zu Hause aus zu arbeiten. ²²

13 Q-Park, Who Are We, 09.05.2023

14 KKR, 100% of Q-Park shareholders accept offer of KKR Infrastructure, 09.05.2023

15 CreditSafe, Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG credit report, 09.05.2023

16 Q-Park, Our Environmental Impact, 03.02.2023

17 CBS, Hoeveel personenauto's zijn er in Nederland?, 17.05.2023

18 ANWB, Elektrisch rijden monitor 2022, 15.05.2023

19 Electric Vehicles Statistics in the Netherlands, 08.03.2023

20 Rijksoverheid, Overheid stimuleert milieuvriendelijker rijden, 09.02.2023

21 PWC, De haalbaarheid van 28 miljard elektrische autokilometers in 2030, 03.2023 %

22 Primevest Research, 2022

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft kann auf ein weiteres stabiles Geschäftsjahr zurückblicken. Das Geschäftsjahr war nach wie vor von den Folgen der Covid-19 Krise gekennzeichnet, und ebenso spürbar waren die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die unter anderem daraus resultierende Inflation. Gleichwohl liefen die Mietverhältnisse weitgehend ungestört. Die Mieten wurden vollumfänglich vereinnahmt. Der Darlehensvertrag wurde vertragsgerecht bedient.

Die für die jährliche Anpassung der Mietverträge relevante Inflationsentwicklung wurde zum Bewertungsstichtag mit 2,6% angegeben. Anstelle der kalkulierten Mieterhöhung in Höhe von 2% konnte die Fondsgesellschaft die Miete des Mieters Q-Park zum 1. Januar 2022 um 2,6% erhöhen.

Mit Abschluss des Nachtrages mit dem Mieter des Parkhauses P6 Pathe ArenA in Amsterdam gilt eine neue Indexierungsklausel. Darüber hinaus wurde in einem Nachtrag mit dem Mieter klargestellt, dass die neue Indexklausel im Gegensatz zum ursprünglichen Mietvertrag keine Kappung der Indexerhöhung hat. Aus diesem Grund konnte die Miete nochmals nach oben korrigiert werden. Die Miete konnte zum 1.9.2022 um 2,7% an die Marktentwicklung angepasst werden.

Die Jahresmiete aller Investments zusammen war damit um 149.001 EUR höher als die Prognose.

Darstellung der Mietentwicklung

Jahressollmiete 2022	6.360.008 EUR
Jahresistmiete 2022	6.509.009 EUR
Abweichung in 2022 gegenüber Prognose	+ 149.001 EUR

Das Darlehen in Höhe von EUR 36.250.000 wurde am 30.06.2015 ausgezahlt. Abweichend von der Prospektannahme mit einem Zinssatz in Höhe von 3,75% p.a., konnte ein Zinssatz von 2,85 % p.a. verhandelt werden. Die Zinsleistungen aus dem Darlehensvertrag wurden vertragsgerecht erbracht.

Lage

Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ist geprägt von den Erträgen aus Immobilien (TEUR 6.509), die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 151 gestiegen sind. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2020 und 2021 in diesen Erträgen enthalten. Die Aufwendungen (TEUR 2.329) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 78 reduziert, hauptsächlich aufgrund niedrigerer Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 4.303 erzielt. Zu berücksichtigen ist ferner ein negatives nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 4.652, das sich aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten (TEUR 602), der Rückstellung der erfolgsabhängigen Vergütung (TEUR 6.100) und Erträgen aus der Neubewertung (TEUR 2.050) ergibt und zusammen mit dem realisierten Ergebnis zu einem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 349 führt.

Finanzlage



Kapitalstruktur: Die Seite der Mittelherkunft setzt sich aus dem Eigen- und Fremdkapital zusammen. Zum 31. Dezember 2022 wird Eigenkapital in Höhe von TEUR 80.302 ausgewiesen. Für den Kauf der Immobilien wurde ein Darlehen bei der Berlin HYP AG über insgesamt TEUR 36.250 aufgenommen. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 6.214. gebildet. Diese entfallen im Wesentlichen auf Vergütungen für die Treuhändertätigkeit, Verwahrstellenvergütung und sonstige Kosten._

Investitionen: Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transaktionen.

Liquidität: Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen TEUR 1.118 zum Stichtag 31. Dezember 2022. Die liquiden Mittel bestehen zu 100% aus täglich fälligen Bankguthaben.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist im Wesentlichen durch die Immobilien (TEUR 120.180) sowie deren anteilige Finanzierung durch Eigenkapital (TEUR 80.303) und Fremdkapital (TEUR 36.250) geprägt.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft entwickelte sich plangemäß und wird insgesamt als stabil beurteilt.

Zusammenfassend stellt sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft geordnet dar.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Hamburg, den

Geschäftsführende Kommanditistin Primevest Fondsverwaltung II GmbH

Bart Pierik

Basje Magielse

Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Michael Schneider

Michael Schneider Bart Pierik

Basje Magielse

Persönlich haftende Gesellschafterin Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bilanz zum 31.12.2022

	EUR	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Aktiva				
1. Sachanlagen			120.180.000,00	118.130.000,00



	31.12.2022	31.12.2021
2. Anschaffungsnebenkosten	1.254.122,05	1.856.100,67
3. Beteiligungen	0,00	0,00
4. Wertpapiere	0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.117.585,16	2.205.997,77
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.117.585,16	2.205.997,77
b) Kurzfristige liquide Anlagen	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
6. Forderungen	406.310,74	1.613.662,03
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	367.096,69	1.590.593,87
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
c) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	0,00
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
e) Andere Forderungen	39.214,05	23.068,16
7. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung	99.210,64	129.043,64
Summe Aktiva	123.057.228,59	123.934.804,11
B. Passiva		
1. Rückstellungen	6.213.587,07	115.310,24
2. Kredite	36.250.000,00	36.250.000,00
a) von Kreditinstituten	36.250.000,00	36.250.000,00
b) von Gesellschaftern	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.192,91	0,00
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.192,91	0,00
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	284.318,47	816.771,90
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) aus Wertpapierleihegeschäften	0,00	0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00	0,00
d) Andere	284.318,47	1.092.554,66
5. Passive Rechnungsabgrenzung	2.830,48	1.516.334,32

	31.12.2022	31.12.2021
6. Eigenkapital	80.302.299,66	85.236.387,65
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00	0,00
b) Eingeforderte Kapitalanteile der Kommanditisten	52.262.286,60	52.544.553,30
ba) Kapitalanteile der Kommanditisten	60.005.148,06	60.287.414,76
bb) Nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	-7.742.861,46	-7.742.861,46
c) Rücklagen	1.829.566,66	1.829.566,66
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	26.210.446,40	30.862.267,69
Summe Passiva	123.057.228,59	123.930.686,66

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	6.509.009,38	6.357.615,52
b) Zinsen und ähnliche Erträge	-6.609,21	-14.939,75
c) Sonstige betriebliche Erträge	130.242,20	33.773,14
Summe der Erträge	6.632.642,37	6.376.448,91
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.062.902,88	-1.062.902,88
b) Bewirtschaftungskosten	-559.172,50	-612.105,39
c) Verwaltungsvergütung	-597.674,84	-586.523,59
d) Verwahrstellenvergütung	-32.488,66	-32.524,78
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.172,50	-15.300,00
f) Sonstige Aufwendungen	-62.177,69	-98.209,36
Summe der Aufwendungen	-2.329.589,07	-2.407.566,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.303.053,30	3.968.882,91
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00



	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.303.053,30	3.968.882,91
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.050.000,00	3.400.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-6.099.842,67	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-601.978,62	-601.978,59
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.651.821,29	2.798.021,41
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-348.767,99	6.766.904,32

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches (HGB), soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungsliegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Hinsichtlich der Rechnungslegung der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch Gesellschaft oder Investmentkommanditgesellschaft) enthält § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und eine den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB entsprechende Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i. V. m. § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB eine kleine Gesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a und § 288 Abs. 1 HGB in der Form Gebrauch, dass sie keinen Anlagespiegel erstellt.

Die Gesellschaft Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin, wird im Handelsregister Berlin unter der Nummer HRA 49143 B geführt. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 19. Dezember 2014 geschlossen und am 16. Dezember 2021 aktualisiert. Der Prospekt für die Investmentkommanditgesellschaft datiert in der Fassung vom 09. Januar 2015.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Die Gesellschaft hat nach §§ 17 ff. KAGB mit Fremdverwaltungsvertrag vom 19. September 2014 die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (KVG), bestellt. Die KVG hat ihren Sitz und ihre Verwaltung im Inland (Hamburg). Die KVG ist für die Verwaltung des Investmentvermögens verantwortlich.

Die KVG hat - handelnd zugleich im Namen der Gesellschaft - die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) für die Gesellschaft beauftragt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden jährlich bewertet.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltung sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.



Die Anschaffungsnebenkosten werden in entsprechender Anwendung von § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert angesetzt und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des betreffenden Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Forderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt. Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzung sind Ausgaben vor dem 31. Dezember 2022 auf der Aktivseite ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2022 darstellen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzung sind Einnahmen vor dem 31. Dezember 2022 auf der Passivseite ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2022 darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Vermögensübersicht

	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien	120.180.000,00	149,7%
II. Anschaffungsnebenkosten	1.254.122,05	1,6%
III. Beteiligungen	0,00	0,0%
IV. Wertpapiere	0,00	0,0%
V. Liquiditätsanlagen	1.117.585,16	1,4%
VI. Sonstige Vermögensgegenstände	505.521,38	0,6%
Summe Vermögensgegenstände	123.057.228,59	153,2%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten	36.541.341,86	45,5%
II. Rückstellungen	6.213.587,07	7,7%
Summe Schulden	42.754.928,93	53,2%
C. Fondsvermögen	80.302.299,66	100,0%

Aktiva

Im Berichtsjahr 2022 hat die Gesellschaft keine Immobilie erworben. Die sechs im Portfolio befindlichen, niederländischen Immobilien wurden mit ihren Verkehrswerten unter den Sachanlagen in Höhe von TEUR 120.180 bilanziert. Im Berichtsjahr 2022 ergaben sich u.a. infolge von gestiegenen Reinerträgen und einer Reduzierung der nicht umlagefähigen Betriebskosten Verkehrswertsteigerungen über insgesamt TEUR 2.050.

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	EUR	G	K
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	EUR	G	K
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	EUR	G	K
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	EUR	G	K
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	EUR	G	K
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	EUR	G	K
		Lage des Grundstücks ¹⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	-	04/2014	1983 / 2010
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	-	12/2013	1998
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	-	12/2013	2004
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	-	12/2013	2004
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	-	12/2013	2009
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	-	12/2013	2010
		Lage des Grundstücks ¹⁾	Grundstücksgleiche im m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	9.660	365 / 0	B/L/R
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	2.901	405 / 0	B/L/R
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	0	300 / 0	B/L/PA/R
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	4.939	300 / 0	B/L/R
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	5.700	1.450 / 0	B/L/R
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	9.660	900 / 0	B/L/R/RT

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	36,3	0,0	0,0	
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	5,7	0,0	0,0	
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	36,0	0,0	0,0	
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	36,0	0,0	0,0	
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	15,0	0,0	0,0	
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	36,0	0,0	0,0	
		Lage des Grundstücks ¹⁾	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Rohertrag gemäß Gutscheine in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	12.100	648	37	644 / 6,6
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	24.980	1.258	26	926 / 7,2
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	9.800	527	37	520 / 7,2
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	11.500	650	37	499 / 7,3
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	17.900	1.254	27	1.037 / 7,2
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	43.900	2.318	37	2.393 / 7,2
		Lage des Grundstücks ¹⁾	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	535 / 109	64	134	15
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	774 / 152	93	193	11
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	430 / 90	52	108	11
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	414 / 85	50	104	11
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	866 / 171	104	216	11



	Lage des Grundstücks ¹⁾	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	2.000 / 393	239	499	11
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁵⁾					120.180.000,00	

1) NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) K = Kfz

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RT = Rolltreppe/-steig

5) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet die Erwerbsnebenkosten (TEUR 6.020) abzüglich darauf entfallender Abschreibungen (TEUR 4.766).

Der Bestand der Barmittel und Barmitteläquivalente von insgesamt TEUR 1.118 besteht ausschließlich aus Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung (TEUR 367) betreffen im Wesentlichen an die Gesellschaft zu zahlende Mietforderungen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung (TEUR 99) betrifft im Wesentlichen in 2015 angefallene Gebühren für die Finanzierung, die über die Laufzeit der aufgenommenen Darlehen verteilt werden.

Passiva

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vergütungen der Geschäftsführung (TEUR 61), die Vergütung für die Verwahrstelle (TEUR 14), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 14), Rückstellung für Steuerberatungskosten (TEUR 23), sowie die Rückstellung für erfolgsabhängige Vergütung (TEUR 6.100).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien (TEUR 36.250). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung der Gesellschaft sind zur Gesellschaft gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 36.250 mit Rechten Dritter belastet.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten für Fondsverwaltungsgebühren (TEUR 53), sowie Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (TEUR 232).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 3) weist bereits in 2022 vereinnahmte Mieten und Nebenkosten für das erste Quartal 2023 aus.

Verbindlichkeitspiegel

	Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite	0,00	36.250.000,00	0,00	36.250.000,00
(i. Vj.)	0,00	36.250.000,00	0,00	36.250.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.192,91	0,00	0,00	4.192,91
(i. Vj.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	284.318,47	0,00	0,00	284.318,47

	Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesamt
(i. Vj.	816.771,90	0,00	0,00	816.771,90)
Gesamt	288.511,38	36.250.000,00	0,00	36.538.511,38
(i. Vj.	816.771,90	36.250.000,00	0,00	37.066.771,38)

Darstellung der Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin gemäß § 25 Abs. 4 KARBV zum Berichtsstichtag 31.12.2022

Die Komplementärin leistet keine Einlage und hält keinen Kapitalanteil gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages. Die Kapitalkonten der Kommanditisten verteilen sich gemäß § 16 Gesellschaftsvertrag wie folgt:

Beschreibung	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand
	01.01.2022			31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I Festkapital	58.090.000,00			58.090.000,00
Kapitalkonto II Agio	1.829.566,66			1.829.566,66
Kapitalkonto II Realisiertes Ergebnis	24.376.773,20	4.303.053,30		28.679.826,50
Kapitalkonto IV Ausschüttungen	-29.922.219,90		-4.585.320,00	-34.507.539,90
Summe Kapitalkonten	54.374.119,96	4.303.053,30	-4.585.320,00	54.091.853,26
unrealisiertes Ergebnis	30.862.267,69		-4.651.821,29	26.210.446,40
Eigenkapital	85.236.387,65	4.303.053,30	-9.237.141,29	80.302.299,66

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Realisiertes Ergebnis

Die Erträge aus Sachwerten beinhalten Mieterträge in Höhe von TEUR 6.509. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2020 und 2021 in diesen Erträgen enthalten.

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland (TEUR 7). Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die sonstigen Erträge (TEUR 130) enthalten einschließlich die Erträge aus weiterbelasteten Kosten (TEUR 130).

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen (TEUR 1.063) enthalten überwiegend Darlehenszinsen sowie in geringem Umfang Finanzierungskosten.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um nicht umlagefähige Betriebskosten (TEUR 277), Instandhaltungskosten (TEUR 235) sowie in geringem Umfang um sonstige Kosten (TEUR 47).

Die Kosten der Verwaltungsvergütung betreffen die Fondsverwaltung (TEUR 372) und die Treuhändertätigkeit (TEUR 226).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 62 setzen sich wie folgt zusammen:

Gutachterkosten	18
Steuerberatungskosten	25
Komplementärvergütung	1



Geschäftsführertätigkeit	16
Beiträge	0
übrige	2
Gesamt	62

Veräußerungsgeschäfte haben nicht stattgefunden.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 4.303 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit TEUR 4.652 negative, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich zusammen aus den Neubewertungsgewinnen von TEUR 2.050 aufgrund gestiegener Immobilienverkehrswerte, Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten (TEUR 602), sowie aus der Zuführung der Rückstellung für erfolgsabhängige Vergütung (TEUR 6.100).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist negativ und beträgt somit TEUR 349.

Die Währung der Gesellschaft ist EUR, sämtliche Geschäftsvorfälle wurden in EUR gebucht, es sind keine Währungsdifferenzen entstanden.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	0,87
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte in EUR	0,00
Erhaltene Rückvergütungen und geleistete Vergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	0,00
Ausgabeaufschlag in EUR	0,00
Rücknahmeaufschlag in EUR	0,00
Transaktionskosten in EUR	0,00

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche von der Gesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Gleichzeitig hat die KVG auch keine Vergütungen in diesem Zusammenhang geleistet.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeaufschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Es wurden keine Rücknahmeaufschläge im Rahmen der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

V. Verwendungsrechnung

Die Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:



	Insgesamt
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.303.053,30
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonto	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	4.303.053,30
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

VI. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

Die Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBYV stellt sich wie folgt dar:

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		85.236.387,65
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-4.585.320,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse auf Grund von Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse auf Grund von Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		4.303.053,30
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.651.821,29
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		80.302.299,66

VII. Sonstige Angaben

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Informationen im Verkaufsprospekt.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 58.090,00 Stück. EUR 1.000,00 Pflichteinlage begründen einen Anteil. Der Preis je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1.382,38.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung**Vergütung der Mitarbeiter der KVG**

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das KAGB sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.



Zentrales Element der Vergütungspolicy ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungspolicy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG:

Angaben zur Mitarbeitervergütung*

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	24.659.813,58	EUR
davon feste Vergütung	21.974.420,52	EUR
davon variable Vergütung	2.685.393,06	EUR
durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	358	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.144.244,78	EUR
davon Führungskräfte	1.144.244,78	EUR
davon andere Risktaker	0,00	EUR

*Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

Zusätzliche Informationen

Informationen gemäß § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9 c bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB i. V. m. Art. 108 und 109 AIFM-VO:

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten 0,00%

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	152%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	152%

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Berlin, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR. Für das Geschäftsjahr 2022 waren Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande, und Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen, Dipl.-Ingenieur und Dipl.-Kaufmann Vlijmen/Niederlande deren Geschäftsführer. Mit Wirkung zum 31.01.2023 wurde Herr Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen aus der Geschäftsführung der Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Berlin, abberufen und Herr Basje Magielse, Kaufmann für Immobilienwirtschaft, Utrecht/Niederlande, zum Geschäftsführer benannt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Primevest Fondsverwaltung II GmbH, Berlin. Für das Geschäftsjahr 2022 waren Michael Schneider, Dipl.-Kaufmann, Ahrensburg, Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande und Rene Zerull, Jurist, Berlin deren Geschäftsführer. Mit Wirkung zum 31.01.2023 wurde Herr Rene Zerull aus der Geschäftsführung der Primevest Fondsverwaltung II GmbH, Berlin, abberufen und Herr Basje Magielse, Kaufmann für Immobilienwirtschaft, Utrecht/Niederlande, zum Geschäftsführer benannt.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung



Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fonds-Eigenkapital in EUR	Wert einer Anteilseinheit in EUR ¹⁾	Anzahl umlaufende Anteile ²⁾
2019	60.555.807,62	1.042,45	58.090
2020	83.701.533,43	1.440,89	58.090
2021	85.236.387,65	1.467,32	58.090
2022	80.302.299,66	1.382,38	58.090

1) Bezogen auf das Fonds-Eigenkapital per 31.12. des Geschäftsjahres.

2) Gemäß dem Gesellschaftsvertrag hat jeder Gesellschafter je vollem nominalen Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 eine Stimme. Daher wurde die Anzahl der Anteile für Zwecke der Anteilwertberechnung bei einem gezeichneten Kapital von EUR 58.090.000,00 mit EUR 1.000,00 definiert.

Hamburg, den

Geschäftsführende Kommanditistin Primevest Fondsverwaltungs III GmbH

Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bart Pierik

Basje Magielse

Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Michael Schneider

Michael Schneider

Bart Pierik Basje Magielse

Persönlich haftende Gesellschafterin

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 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.

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 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 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 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 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 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 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 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 Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31.12.2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Hamburg, den

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck; Wirtschaftsprüfer

Woch; Wirtschaftsprüferin

Erklärung der gesetzlichen Vertreter für das Geschäftsjahr

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

Hamburg,

Persönlich haftende Gesellschafterin

Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bart Pierik

Basje Magielse