

## FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment- KG (vormals: FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG)

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

### BILANZ

#### AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.483.150,82	30.850.087,64
B. Umlaufvermögen		
I. Guthaben bei Kreditinstituten	173.787,04	1.257.753,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	825,00	825,00
D. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	46.056,78	45.373,60
Summe Aktiva	48.703.819,64	32.154.039,76

#### PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditisten	6.368.347,08	18.106.516,02
III. Kapitalrücklage der Kommanditisten	617.300,00	1.378.750,00
Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	46.056,78	45.373,60

	31.12.2020	31.12.2019
Euro	Euro	Euro
	7.031.703,86	19.530.639,62
B. Zum Zweck der Kapitalerhöhung übernommene atypisch stille Beteiligungen	8.578,47	10.628,00
C. Rückstellungen	1.831.936,46	18.348,90
D. Verbindlichkeiten	39.831.600,85	12.594.423,24
Summe Passiva	48.703.819,64	32.154.039,76

## Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2020

### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Hamburg eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 110849 ist eine Personengesellschaft, bei der nicht wenigstens eine natürliche Person direkt oder indirekt persönlich haftet. Es handelt sich somit um eine Gesellschaft, auf die gem. § 264a HGB die Vorschriften für Kapitalgesellschaften mit den für Personengesellschaften ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften (§ 264c HGB) anzuwenden sind. Die Gesellschaft ist eine sog. Kleinst-Kommanditgesellschaft im Sinne von § 267a i.V.m. § 264a HGB. Sie macht bei der Aufstellung des Jahresabschlusses von den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen gemäß §§ 266 Absatz 1, 274a und 288 HGB zum Teil Gebrauch. Die Gliederung der Bilanz wurde nach § 266 Abs. 3 HGB zur besseren Verständlichkeit um den Passivposten „Zum Zweck der Kapitalerhöhung übernommene atypisch stille Beteiligungen“ erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum 1. Januar 2020 aus der Bilanz des Vorjahres übernommen. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurden übernommen.

Mit Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Ergebnisprotokoll vom 18. Juni 2020) haben die Gesellschafter die Überführung der Gesellschaft in einen Alternativen Investmentfonds (AIF) beschlossen. Es wird auf den Nachtragsbericht verwiesen.

#### 1. Anlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Aktivierung vergüteter stiller Reserven im Rahmen des Ausscheidens von Kommanditisten zum Ende des Jahres.

#### 2. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, Bankguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

#### 3. Rückstellungen

Zur Abdeckung von ungewissen Verbindlichkeiten werden in angemessenem Umfang Rückstellungen gebildet.

#### 4. Verbindlichkeiten

Der Ausweis der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Die Laufzeiten sind in der Anlage 1 dargestellt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Ansprüche auf Abfindungsguthaben von zum Jahresende ausgeschiedenen Kommanditisten. Die Abfindungsansprüche wurden nach den Vorgaben des Gesellschafterbeschlusses vom 18. Juni 2020 unter Berücksichtigung der stillen Reserven in der Beteiligung an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ermittelt.



Die Grundpfandrechte in Höhe von EUR 13 Mio. beziehen sich auf Grundstück und Gebäude der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG. Daneben bestehen Pfandrechte an dem im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Gesellschaftsanteil sowie an den Guthabenkonten der Gesellschaft. Das im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesene variabel verzinsten Darlehen in Höhe von TEUR 12.544 war bis zum Laufzeitende am 30. Juni 2020 mit einem Zinsswap zu einer Bewertungseinheit im Sinne von § 254 HGB zusammengefasst, um künftige gegenläufige Zahlungsströme auszugleichen und im Ergebnis das Risiko von Zinssteigerungen aus Veränderungen des EURIBOR auszuschließen. Die Sicherungsbeziehung bestand über den Zeitraum vom 3. Januar 2011 bis 30. Juni 2020, variabler Zinssatz und Zinstermine des Zinsswap waren mit denen des Darlehens synchronisiert. Der Zinsswap amortisierte sich vierteljährlich um den jeweiligen erwarteten Tilgungsbetrag des Darlehens. In Höhe des zum jeweiligen Zinstermin relevanten Bezugsbetrags des Zinsswaps wurde ein umfassender Ausgleich der Zinszahlungsströme im Sinne des Sicherungsziels erwartet.

## II. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Anlagevermögen

Im Rahmen der Abfindung ausscheidender Gesellschafter erfolgte eine Aktivierung der vergüteten stillen Reserven in Höhe von TEUR 18.543 auf die Beteiligung an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

### 2. Eigenkapital

Die Pflichteinlagen der Kommanditisten haben sich durch Kündigung von Kommanditeinlagen zum Ende des Geschäftsjahres von TEUR 27.585 auf TEUR 12.356 vermindert. Die Rückzahlungsansprüche der ausgeschiedenen Gesellschafter aus den Kapitalkonten von TEUR 8.731 werden als Teil der Abfindungsguthaben unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Posten enthält in Höhe von TEUR 2.747 Aufwendungen für eine vertragliche Vergütung an die geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen der rechtlichen Umstrukturierung der Fondsgesellschaft, die als Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung oder Größenordnung nach § 285 Nr. 31 HGB einzuordnen sind.

## III. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2021 wurde gemäß Beschlussfassung der Gesellschafter (Ergebnisprotokoll vom 18. Juni 2020) der Gesellschaftsvertrag neu gefasst und die Gesellschaft in einen alternativen Investmentfonds (AIF) nach dem KAGB überführt.

Hinsichtlich des Ende Juni 2021 fälligen Hypothekendarlehens der Gesellschaft wurde im Januar 2021 ein Termsheet vom 21. Januar 2021 gegengezeichnet, das die Gewährung eines langfristigen, endfälligen Darlehens in Höhe von 26,3 Mio. EUR zur Ablösung der bestehenden Finanzierung und der anteiligen Refinanzierung der Abfindungsverbindlichkeit vorsieht. Die Zusage des Darlehens liegt in Textform vor.

Die Einwerbung neuen Kommanditkapitals von bis zu 35 Mio. EUR durch den AIF soll nach Planung der Fondsgeschäftsführung bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Sollte die Kapitalerhöhung nicht bis zum 30. Juni 2021 gezeichnet sein, ist gemäß Gesellschafterbeschluss die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt – aber nicht verpflichtet –, die FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG anzuweisen, die in ihrem Eigentum stehende Immobilie zu veräußern bzw. ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft zu veräußern.

Die Geschäftsführung geht vom Abschluss des Darlehensvertrags entsprechend dem Termsheet sowie der erfolgreichen Durchführung der Kapitalerhöhung aus und sieht die Unternehmensfortführung insoweit als sichergestellt.

Die Geschäftsführung erwartet aus der "Corona-Krise" keine wesentliche Entwicklungsbeeinträchtigung für den Geschäftsverlauf 2021.

## IV. Ergänzende Angaben

Im Geschäftsjahr 2020 war die Kommanditistin Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Hamburg, zur Geschäftsführung bestellt.

Zu Geschäftsführern dieser Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2020 bzw. sind bestellt:

Herr Thomas Böcher, Kaufmann, Ahrensburg,

Herr Thomas Nasemann, Hamburg (bis 01.03.2021),

Frau Deike Scharnberg, Hamburg (ab 01.03.2021).

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die persönlich haftende Gesellschafterin FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Hamburg, deren Stammkapital EUR 1.000,00 beträgt, vertreten. Sie und Ihre Geschäftsführer sind im Verhältnis zur Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Zu Geschäftsführern dieser Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2020 bzw. sind bestellt:

Herr Thomas Böcher, Kaufmann, Ahrensburg,

Herr Thomas Nasemann, Hamburg (bis 01.03.2021),

Frau Deike Scharnberg, Hamburg (ab 01.03.2021).

Die zum Bilanzstichtag im Handelsregister eingetragenen Haftenlagen der Kommanditisten betragen noch EUR 2.758.500,00 (Vorjahr EUR 2.758.500,00).

Die Gesellschaft hielt die folgenden genannten wesentlichen Beteiligungen:

	Beteiligung	EK	Jahres- überschuss
Name und Sitz des Unternehmens	%	TEUR	TEUR
FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Hamburg	94,80	22.905)	1.661)

1) Laut Jahresabschluss auf den Abschlussstichtag  
31.12.2020

Dem Anhang ist als **Anlage 2** eine fakultative Vermögensaufstellung beigelegt.

Hamburg, den 16. März 2021

gez. Thomas Böcher gez. Deike Scharnberg

(FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt))

gez. Thomas Böcher gez. Deike Scharnberg

(Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH)

#### Anlage 1 zum Anhang

#### Verbindlichkeitspiegel 2020

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit zwischen	Restlaufzeit von mehr	Summe	davon durch Grundpfand-
	zu einem Jahr	einem und fünf Jahren	als fünf Jahren		rechte gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	12.486.041,47	0,00	0,00	12.486.041,47	12.486.041,47
im Vorjahr	12.544.460,74	0,00	0,00	12.544.460,74	12.544.460,74
2. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	4.013,32	0,00	0,00	4.013,32	0,00
im Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber					
Gesellschaftern	67.806,18	0,00	0,00	67.806,18	0,00
im Vorjahr	49.962,50	0,00	0,00	49.962,50	0,00
4. Sontige Verbindlichkeiten	27.273.739,88	0,00	0,00	27.273.739,88	0,00

	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit zwischen	Restlaufzeit von mehr	davon durch Grundpfand-	
im Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## WEITERE DATEN

### Anlage 2 zum Anhang

#### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 nach § 271 KAGB

		Nennbetrag	Kurswert	Anteil des
		oder Zahl	Kurs	Vermögens-
		€	€	postens
				%
Vermögensposten	(Vorjahr: €)	(Vorjahr: €)	(Vorjahr: %)	(Vorjahr: %)
I. Vermögensgegenstände	Finanzanlagen	48.490.505,78	n/a	287,27
		30.850.087,67	n/a	121,72
	Bankguthaben	173.787,04	n/a	0,78
		1.257.753,52	n/a	2,41
II. Verbindlichkeiten	Rückstellungen	1.831.936,46	n/a	8,27
		18.348,90	n/a	0,04
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.486.041,47	n/a	56,36
		12.544.460,74	n/a	23,99
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.013,32	n/a	0,02
		0,00	n/a	0,00
	Verbindlichkeiten gegenüber			
	Gesellschaftern	67.806,18	n/a	0,31
		49.962,50	n/a	0,10
	Sonstige Verbindlichkeiten	27.273.739,88	n/a	123,11
		0,00	n/a	0,00
III. Fondsvermögen		7.000.755,51		100,00
		19.495.069,05		100,00



\*) Für die Beteiligung wird für das Vorjahr der identische Wert wie für 2020 angegeben, eine Bewertung der Beteiligung ist in 2019 nicht erfolgt.

Hamburg, den 16. März 2021

*gez. Thomas Böcher gez. Deike Scharnberg*