

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**München****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

Jahresbilanz It. RechKredV zum 31. Dezember 2022

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München**AKTIVA**

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Täglich fällig	5.125.286,27	4.263.281,74
2. Beteiligungen	39.849,00	39.849,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
4. Sachanlagen	3.356,00	5.863,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.954.874,39	3.832.496,85
6. Rechnungsabgrenzungsposten	8.295,36	8.797,84
	11.156.661,02	8.175.288,43

PASSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	5.689.965,74	3.969.948,43
2. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	46.374,00	649.851,71
Andere Rückstellungen	1.255.683,01	295.346,04
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage	300.000,00	300.000,00

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
c) Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	600.000,00	600.000,00
d) Bilanzgewinn	3.139.638,27	2.235.142,25
	4.164.638,27	3.260.142,25
	11.156.661,02	8.175.288,43

München, den 17. November 2023

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Summe der Net Asset Values der vier Investmentvermögen:

EUR 124.937.652,50 (im VJ fünf Investmentvermögen EUR 122.852.754,55)

Gewinn- und Verlustrechnung lt. RechKredV vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Laufende Erträge aus Beteiligungen	0,00	7.500,00
2. Provisionserträge	4.705.795,98	4.579.407,82
3. Provisionsaufwendungen	526.378,28	889.266,20
	4.179.417,70	3.690.141,62
4. Sonstige betriebliche Erträge	263.668,17	163.034,98
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	1.180.643,65	1.071.244,56
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- darunter: für Altersversorgung EUR 5.110,16 (VJ: EUR 2.487,91)	189.763,52	189.096,05
	1.370.407,17	1.260.340,61
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	1.701.280,01	865.683,88

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	3.071.687,18-	2.126.024,49-
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	2.507,00	2.436,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.693,35	3.905,00
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.347.198,34	1.728.311,11
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	442.524,32	569.124,91
10. Sonstige Steuern	178,00	266,90
11. Jahresüberschuss	904.496,02	1.158.919,30
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.235.142,25	1.076.222,95
13. Bilanzgewinn	3.139.638,27	2.235.142,25

München, den 17. November 2023

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2022

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Kapitalverwaltungsgesellschaft, 80686 München

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.734,42	0,00	0,00	0,00	30.734,42
Summe Sachanlagen	30.734,42	0,00	0,00	0,00	30.734,42
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	39.849,00	0,00	0,00	0,00	39.849,00
Summe Finanzanlagen	64.849,00	0,00	0,00	0,00	64.849,00
Summe Anlagevermögen	95.583,42	0,00	0,00	0,00	95.583,42



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäfts- jahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.871,42	2.507,00	0,00	0,00	0,00	27.378,42
Summe Sachanlagen	24.871,42	2.507,00	0,00	0,00	0,00	27.378,42
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Un- ternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	24.871,42	2.507,00	0,00	0,00	0,00	27.378,42
		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2022		Buchwert 31.12.2021
		EUR		EUR		EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00		3.356,00		5.863,00
Summe Sachanlagen		0,00		3.356,00		5.863,00
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00		25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen		0,00		39.849,00		39.849,00
Summe Finanzanlagen		0,00		64.849,00		64.849,00
Summe Anlagevermögen		0,00		68.205,00		70.712,00

Anhang zum 31. Dezember 2022

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 61, 80686 München

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und als solche qua Gesetz eine große Gesellschaft i.S.v. § 267 HGB.

ServiceInvest



Firmenname laut Registergericht	ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Firmensitz laut Registergericht	München
Registergericht	München
Register-Nr.	HRB 193208

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute sowie des GmbH-Gesetzes erstellt. Bei der Gliederung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Vorschriften über die Anwendung der Formblätter gem. § 2 Abs. 1 RechKredV beachtet.

Die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bewertet.

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Im Bedarfsfall werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag bewertet.

Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abgebildeten Ausgaben sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im Wirtschaftsjahr erneut die Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in den Posten der anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen.

3. Angaben zur Bilanz**3.1 Angaben zu Forderungen**

ServiceInvest Art	2022					Summe EUR
	0-3 Monate EUR	3-12 Monate EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Forderungen an Kreditinstitute	5.125.286,27	0,00	0,00	0,00	5.125.286,27	
Vorjahr	4.263.281,74	0,00	0,00	0,00	4.263.281,74	

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ausschließlich Anlagen in kurzfristigen Termingeldern sowie Kontokorrentkonten.

3.2 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 50% an der Catella Doric Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 15 (VJ: TEUR 15) in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 33. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt TEUR 6.

Die Gesellschaft hält 50% an der Zweite CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 13 (VJ: TEUR 13) in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 34. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt TEUR 5.

Die Gesellschaft hält 50% an der Dritte CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 13 (VJ: TEUR 13) in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 29. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt TEUR 3.

Die Gesellschaft hält 100 % an der CT Komplementär GmbH mit Sitz in München. Der Anteil an verbundenen Unternehmen ist mit einem Wert von TEUR 25 (VJ: TEUR 25) in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital 2021 der Gesellschaft beträgt TEUR 53. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt TEUR 20. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde daher entsprechend § 290 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

3.3 Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen bestehen insgesamt aus Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Im Bedarfsfall werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

3.4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten - neben den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.620 (VJ: TEUR 3.660) - den Bestand an noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 286 (VJ: TEUR 156) sowie die hinterlegte Kautions aufgrund des Mietverhältnisses in der Fürstenrieder Straße in München in Höhe von TEUR 16 (VJ: TEUR 16).

3.5 Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Posten der aktiven Rechnungsabgrenzung enthält verschiedene Aufwendungen, welche wirtschaftlich erst dem nachfolgenden Geschäftsjahr zuzurechnen sind. Dies sind vorliegend vorausbezahlte Aufwendungen für Beratungsleistungen und Versicherungen in geringem Umfang sowie als wesentlichster Posten die bereits in 2022 in Rechnung gestellten Aufwendungen der BaFin (TEUR 7 [VJ: TEUR 7]). Außerdem sind Vorsteuerbeträge aus Rechnungen mit Rechnungsdatum in 2023 und Leistungszeitraum in 2022 beinhaltet.

3.6 Sonstige Verbindlichkeiten

ServiceInvest					
Art	0-3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonstige Verbindlichkeiten	5.689.965,74	0,00	0,00	0,00	5.689.965,74
Vorjahr	3.969.948,43	0,00	0,00	0,00	3.969.948,43
davon ggü. verb. Unternehmen	4.341.747,26	0,00	0,00	0,00	4.341.747,26
Vorjahr	3.515.206,36	0,00	0,00	0,00	3.515.206,36
Gesamtsumme	5.689.965,74	0,00	0,00	0,00	5.689.965,74
Vorjahr	3.969.948,43	0,00	0,00	0,00	3.969.948,43

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich insbesondere zusammen aus bezogenen Leistungen in Höhe von TEUR 4.342 (VJ: TEUR 3.515) gegenüber verbundenen Unternehmen sowie in Höhe von TEUR 161 (VJ: TEUR 204) gegenüber Dritten.

3.7 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalkosten (inkl. Boni) in Höhe von TEUR 150 (VJ: TEUR 239), für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.046 (VJ: TEUR 19) sowie für sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 59 (TEUR 37). Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Eine Abzinsung war demzufolge nicht erforderlich.

3.8 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 125 (VJ: TEUR 125) und ist voll einbezahlt. Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 300 (VJ: TEUR 300). Außerdem wurden in der Vergangenheit TEUR 600 (VJ: TEUR 600) in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von EUR 2.235.142,25 (VJ: EUR 1.076.222,95) einbezogen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Provisionserträge



Die Provisionserträge gliedern sich in die Erlöse aus Rechnungswesen-Dienstleistungen mit TEUR 2.974 (VJ: TEUR 2.619). Weiterhin ist die Vergütung für Immobilienfondsverwaltung in Höhe von TEUR 1.615 (VJ: TEUR 1.596) enthalten. Diese setzt sich hauptsächlich zusammen aus den jährlichen Treuhandgebühren in Höhe von TEUR 123 (VJ: TEUR 117) und den Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von TEUR 1.150 (TEUR 1.479). Die Leistungen werden auch für Dritte erbracht.

4.2 Provisionsaufwendungen

Provisionsaufwendungen mit TEUR 526 (VJ: EUR 890) werden seit dem Geschäftsjahr 2021 wieder gesondert ausgewiesen. Die Beträge des Geschäftsjahres betreffend die Aufwendungen über Sicherstellungsleistungen im Zusammenhang mit den Rechnungswesen-Dienstleistungen wurden direkt mit den Provisionserträgen verrechnet.

4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus verauslagten Fondskosten in Höhe von TEUR 3 (VJ: TEUR 27) , sonstige Sachbezüge aus der KFZ-Gestellung an zwei Geschäftsführer in Höhe von TEUR 20 (VJ: TEUR 9) sowie Erstattungen nach dem AAG in Höhe von TEUR 11 (VJ: TEUR 5).

4.4 Personalaufwand

Von den Personalaufwendungen entfallen EUR 1.180.643,65 (VJ: EUR 1.071.244,56) auf Löhne und Gehälter sowie EUR 189.763,52 (VJ: EUR 189.096,05) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung. Von der letztgenannte Position betreffen EUR 5.110,16 (VJ: EUR 2.487,91) Aufwendungen aus der betrieblichen Altersversorgung.

4.5 Andere Verwaltungsaufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.701 (VJ: TEUR 866) bilden eine Vielzahl von Aufwandspositionen ab. Diese reichen von den bezogenen Fremdleistungen über Raumkosten und KFZ-Kosten, Beiträgen und Reisekosten bis zu Rechts- und Beratungskosten. Die bezogenen Fremdleistungen stellen mit TEUR 1.189 (VJ: TEUR 429) den mit Abstand größten Einzelposten dar.

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 22 (VJ: TEUR 4) enthalten neben diversen Kleinaufwendungen im Wesentlichen Kosten, welche weiterberechnet werden.

5. Sonstige Angaben

5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

ServiceInvest	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
Art	TEUR	TEUR	TEUR
Miet- und Leasingverträge	0	44	0
Summe	0	44	0

5.2 Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 11 (ohne die Geschäftsführer und Praktikanten [Vorjahr 12,50]).

5.3 Organbezüge

Die Geschäftsführer Jörg Homann und Johannes Zahn sowie Matthias Wiffler haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten. Im Übrigen wird auf die Angabe der Organbezüge nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

5.4 Namen der Geschäftsführer

ServiceInvest	2022
Geschäftsführer	Tätigkeit
Jörg Homann	Geschäftsführer Risikomanagement, Compliance
Jürgen Preißinger	Geschäftsführer Asset- und Portfoliomanagement (1)



ServiceInvest	2022
Geschäftsführer	Tätigkeit
Johannes Zahn	Geschäftsführer Insourcing-Mandate (1)
Matthias Wiffler (seit 01.11.2021)	Geschäftsführer Asset- und Portfoliomanagement (2)
Pirol Yilmaz (seit 01.11.2021)	Geschäftsführer Insourcing-Mandate (2)

5.5 Mitglieder des Aufsichtsrats

ServiceInvest	2022
Aufsichtsrat	Tätigkeit
Georg Klusak (Vorsitzender)	Rechtsanwalt
Andreas Billmaier (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer der NÜRNBERGER Asset Management GmbH
Josef Brandhuber	Selbstständiger Berater

5.6 Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erwartende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen wurde in Höhe von TEUR 45 zurückgestellt.

5.7 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

5.8 Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, den Bilanzgewinn von EUR 3.139.638,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

5.9 Angabe zu Konzernverhältnissen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft Institutional Investment Group GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Konsolidierungskreis auf.

5.10 Unterschrift der Geschäftsführung

München, den 17. November 2023

Die Geschäftsführung

Jörg Homann

Jürgen Preißinger

Matthias Wiffler

Pirol Yilmaz

Johannes Zahn

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

1. Lagebericht

a. Unternehmen

Die Gesellschaft ist Bestandteil der Unternehmensgruppe Institutional Investment Group GmbH mit Sitz in der Hamburger Allee 45 in Frankfurt am Main („Muttergesellschaft“). Die Muttergesellschaft hält sämtliche Anteile an der Gesellschaft. Der Kern der Tätigkeit der Gesellschaft liegt dabei in der Auflage und dem Verwalten von offenen und geschlossenen Publikums- und/oder Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Mit Datum vom 13. März 2020 hat die Gesellschaft von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine gegenüber der ursprünglichen Erlaubnis vom 07. April 2016 erweiterte Erlaubnis gemäß § 20 des Kapitalanlagegesetzbuches zum Betreiben des Investmentgeschäfts als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Erweiterung betrifft die Auflagen von offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB und § 282 KAGB unter Ausschluss von Hedgefonds. Der Handel mit Wertpapieren ist jeweils nicht vorgesehen.

Im August 2019 wurde mit der Muttergesellschaft ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen. Der Kern der Gesellschaftstätigkeit liegt in der Auflage und dem Verwalten von deutschen Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) - gegebenenfalls unterstützt durch Asset-Management-Partner. Daneben erbringt die Gesellschaft für andere regulierte Alternative Investment Fund Manager Leistungen der kollektiven Vermögensverwaltung im Insourcing von Funktionen.

Mit Wirkung zum 01.01.2020 hat die ebenfalls der Unternehmensgruppe zugehörige acb GmbH im Rahmen einer gemeinsamen Vereinbarung direkt Verpflichtungen über administrative Tätigkeiten der kollektiven Vermögensverwaltung gegenüber den Mandanten der Gesellschaft übernommen, so dass sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und infolgedessen naturgemäß auch die Bilanz-, Ertrags- und Aufwandspositionen der Gesellschaft aus diesem Teil ihrer Gesamtgeschäftstätigkeit entsprechend verringern.

b. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Beendigung der Covid-19-Pandemie, wurden die Rahmenbedingungen und die Konjunktur im Jahr 2022 sehr negativ durch den Krieg in der Ukraine beeinflusst.

Die Verbraucher werden durch die außergewöhnlich hohe Inflation belastet. Unternehmen trifft dies insbesondere in Bezug auf Energiekosten. Anhaltende Lieferkettenprobleme, die Verteuerung von Baumaterialien und vor allen Dingen gestiegene Fremdkapitalzinsen führen zu erheblichen Mehrkosten und zu Zurückhaltung bei Investitionsentscheidungen von potenziellen Immobilien-Investoren.

Verstärkt wird diese Zurückhaltung durch immer neue Gesetze und Verordnungen durch die EU oder auf Bundesebene, einhergehend mit einer gewissen Verunsicherung für die in Zukunft anfallenden Kosten bei Maßnahmen in den Bereichen Umweltschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinkauf.

Alle diese Gründe ergeben zusammengefasst ebenfalls eine meist niedrigere Bewertung von Immobilien.

Der Gesellschaft kommt die Spezialisierung auf Partner-Fonds-Lösungen und das Insourcing von KVG-Leistungen zugute, so dass die Wettbewerbsfähigkeit auch in einem durch die genannten Faktoren schwer einschätzbaren Markt weiterhin als positiv beurteilt wird. Als Beleg lässt sich anführen, dass die Gesellschaft im Jahr 2023 einen geschlossenen Spezial-AIF mit dem Schwerpunkt soziale Infrastruktur als sog. Artikel 8-Fonds aufgelegt hat.

c. Geschäftsverlauf

Im insgesamt 12. Geschäftsjahr hat die Gesellschaft ihre geschäftlichen Aktivitäten unverändert auf die Vorbereitung der Auflage von offenen und geschlossenen Spezial-AIF konzentriert.

Die Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds („Altfonds“) für eine Konzerngesellschaft einer deutschen Versicherung hat weiterhin Bestand.

Die Gesellschaft arbeitet mit ihrer Muttergesellschaft eng zusammen, um insbesondere institutionellen Anlegern und Immobilien-Asset-Managern stets geeignete Lösungen für die Immobilienanlage anbieten zu können und um die Nutzung der auf beiden Seiten bestehenden Kompetenzen und Kapazitäten sowohl im Interesse der Mandanten als auch im Interesse der Gesellschaften zu optimieren.

d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das gezeichnete Kapital ist im Vergleich zum Vorjahr mit 125.000 € unverändert geblieben. In den Gewinnrücklagen ist unverändert ein Betrag in Höhe von 600.000 € eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 300.000 €.

	31.12.2022	31.12.2021
gezeichnetes Eigenkapital	125.000,00 €	125.000,00 €
Kapitalrücklage	300.000,00 €	300.000,00 €



	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnrücklagen	600.000,00 €	600.000,00 €
Bilanzgewinn	3.139.638,27 €	2.235.142,25 €
Eigenkapital	4.164.638,27 €	3.260.142,25 €
Eigenkapitalquote	37,3 %	39,9 %

Die Eigenkapitalquote verringerte sich lediglich wegen der angestiegenen Bilanzsumme, während sich die Vermögenslage insgesamt durch den nahezu eine Million Euro höheren Bilanzgewinn erneut positiv entwickelt hat. Insbesondere dieser höhere Bilanzgewinn führt zu der angestiegenen Bilanzsumme. Auch die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtsjahr und am Bilanzstichtag geordnet und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet.

Die Erträge sind auch im Jahr 2022 insbesondere deswegen angestiegen, weil Erträge aus dem im Verlauf des Jahres 2021 neu aufgelegten Investmentvermögen nun erstmals für das gesamte Geschäftsjahr vereinnahmt werden konnten. Im abgelaufenen Jahr konnten Provisionserträge in Höhe von 4.705.795,98 € generiert werden (Vorjahr 4.579.407,82 €). Dem standen gestiegene Aufwendungen insbesondere für Personalkosten (1.370.407,17 €, Vorjahr 1.260.340,61 €) und andere Verwaltungsaufwendungen (1.701.280,01 €, Vorjahr 865.683,88 €) gegenüber.

Nach Abschreibungen beträgt das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit für das Jahr 2022 1.347.198,34 € (Vorjahr 1.728.311,11 €). Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres nach Steuern beläuft sich auf 904.496,02 € (Vorjahr 1.158.919,30 €).

Aufgrund der strategischen Positionierung der Gesellschaft wird die Geschäftslage als unverändert stabil eingeschätzt.

Die aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen wurden im Berichtszeitraum eingehalten.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt entsprechend den Erwartungen. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen sowie branchenspezifischen Entwicklung kann die geschäftliche Entwicklung und die VFE-Lage als zufriedenstellend beurteilt werden. Die Eigenkapitalbasis wurde durch den Jahresüberschuss weiter gestärkt.

e. Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft basiert einerseits auf den speziellen gesetzlichen Rahmenbedingungen für Kapitalverwaltungsgesellschaften einschließlich der aufsichtsrechtlichen Vorgaben. Darüber hinaus hat die Gesellschaft noch weitere Instrumente zur Identifikation, Messung und Steuerung von Risiken entwickelt, die insbesondere bei den von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen Anwendung finden.

Prinzipiell unterscheidet die Gesellschaft zwischen dem Risikomanagement für die Investmentvermögen und dem Risikomanagementsystem für die Gesellschaft selbst. Dabei wird allerdings berücksichtigt, dass erhebliche Zusammenhänge zwischen diesen beiden Bereichen bestehen.

Die Gesellschaft hat ein umfangreiches Risikomanagementhandbuch erstellt, das sämtliche wesentlichen Aspekte des Risikomanagementsystems umfasst. Darin werden aufbauend auf der Geschäfts- und der Risikostrategie der Gesellschaft sowohl die Identifikation, Messung, Kommunikation, Steuerung und Dokumentation von Risiken als auch die einzelnen Risikoarten für die Investmentvermögen und für die Gesellschaft ausführlich beschrieben. Ferner werden Risikoverantwortliche und Risikomanagementprozesse für beide Ebenen definiert.

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft ist in die Risikokommunikation im Rahmen des Risikomanagementsystems eingebunden, um eine angemessene Überwachung und Steuerung der Risiken sicherzustellen. Daneben berichtet die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat regelmäßig über die jeweiligen Risiken. Die Verantwortung für das Risikomanagement ist auf allen Ebenen innerhalb der Gesellschaft einschließlich der Geschäftsleitung vom operativen Fondsmanagement getrennt.

Die Analyse der Risiken hat ergeben, dass sich Risiken neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken sowohl für die Investmentvermögen als auch für die Gesellschaft insbesondere aus den verwalteten Immobilien und den Immobilienmärkten ergeben können.

Die beendete Niedrigzinsphase führt dazu, dass sich das Interesse an Immobilienanlagen einerseits reduziert hat, weil Opportunitätsanlagen an Attraktivität deutlich gewonnen haben. Andererseits steigert das derzeitige Hochinflationsszenario den Anlegerwunsch nach Immobilien mit mietvertraglicher Vollinflationweitergabe, die im Fall von langen Mietvertragslaufzeiten und bester Mieterbonität grundsätzlich einen guten Inflationsschutz bieten. Langfristig ist abzuwarten, ob sich durch die Inflation auch neue Marktmietniveaus einstellen. Aufgrund der hohen Stabilität der aufsichtsrechtlich regulierten deutschen Investmentvermögen und dem damit einhergehenden relativ geringen Adressenausfallrisiko für Fremdkapitalgeber bestand bisher ein ausreichendes Angebot an Finanzierungen zu relativ günstigen Margen. Es bleibt abzuwarten, ob dies weiterhin Bestand haben wird.

Die Immobilienwerte haben in den meisten Märkten und Asset-Klassen stagniert oder sind gesunken. Die veränderten und nach wie vor volatilen Kapital- und Zinsmärkte bergen das Risiko, dass sich die Marktwerte von Immobilien künftig weiter negativ entwickeln.

Rechtsrisiken liegen überwiegend in etwaigen zukünftigen Änderungen der aufsichts- oder der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Gegenwärtig könnte dies auch Maßnahmen zum Schutz von Mietern vor der Hochinflationssphase einschließen. Nach wie vor ist die Arbeitsmarktnachfrage nach gut qualifizierten Arbeitskräften hoch, so dass ein erhöhtes Mitarbeiterfluktuationsrisiko besteht. Operationelle Risiken können sich erfahrungsgemäß insbesondere aus dem Immobilienmanagement oder aus administrativen Tätigkeiten ergeben.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Risiken sehen wir daher wesentliche Risiken insbesondere in den gestiegenen allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten und Veränderungen aufgrund des Krieges in der Ukraine sowie der Hochinflationssphase, die indirekt auch die Gesellschaft nachhaltig beeinflussen könnten. Im Fall von nicht rechtzeitig eingeleiteten Gegenmaßnahmen der Zentralbanken und der Politik könnten die realwirtschaftlichen Märkte sowie die Kapitalmärkte unter wesentlichen Druck geraten. Die steigende Komplexität der Geschäftstätigkeit und der operationellen Risiken spielen im Vergleich zu der derzeit zu beobachtenden Situation hingegen lediglich eine untergeordnete Rolle.



Trotz der widrigen Marktsituation ergeben sich vereinzelt Fondsoportunitäten. So wird aktuell in Zusammenarbeit mit einer Investmentgesellschaft die Auflage eines weiteren Investmentvermögens vorbereitet.

f. Prognosebericht

Bei anhaltend höheren Zinsen und unveränderten Krisen mit ihren wirtschaftlichen Folgen, ist es eher wahrscheinlich, dass die Werte der verwalteten, bereits im Bestand der Investmentvermögen befindlichen Immobilien insgesamt eher sinken als steigen. Eine etwaige, daraus resultierende Reduzierung der Erträge wird voraussichtlich jedoch durch die Erträge aus dem neu aufgelegten, zusätzlichen Investmentvermögen überkompensiert. Für das Jahr 2023 wird daher im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr ein höherer Ertrag erwartet. Eine exaktere Prognose wird erst möglich sein, wenn sich die Zinsentwicklung sowie die Entwicklung des politischen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds besser absehen lassen.

Unverändert ist die Strategie der Gesellschaft, ihre bestehenden Mandate in hoher Qualität zu betreuen sowie weiter auszubauen und sich insbesondere auf die Auflage von offenen sowie geschlossenen Partner-Spezial-AIF zu fokussieren. Das Netzwerk, die Kompetenz und Ressourcen ihrer Unternehmensgruppe, steht ihr dabei weiterhin zur Verfügung.

Der weitere, zielgerichtete Ausbau der Gesellschaft erfolgt unter der Prämisse, dass die mit jedem Wachstum verbundenen Risiken im Einklang mit der Risikostrategie stehen. Die Planungen der Gesellschaft hinsichtlich Personal- und allen weiteren Aufwendungen erfolgen daher stets konservativ.

Die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Ergebnisse wird für das Geschäftsjahr 2023 als stabil beurteilt.

München, den 17. November 2023

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Jörg Homann

Jürgen Preißinger

Johannes Zahn

Matthias Wiffler

Pirol Yilmaz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, - 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 ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 Kapitalverwaltungsgesellschaften 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 Kapitalverwaltungsgesellschaften 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 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 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 die 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.

Frankfurt am Main, den 17. November 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
Sauerborn, Wirtschaftsprüferin