

# **Jahresabschluss zum 30.09.2019**

**asuco Immobilien-Sachwerte  
GmbH & Co. KG**

**Oberhaching**

BILANZ

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG Erwerb/Halten/Verwalten von  
Beteiligungen, Oberhaching

zum

AKTIVA

30. September 2019

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Rückstellungen</b>			
I. Finanzanlagen				1. sonstige Rückstellungen		10.710,00	7.140,00
1. Beteiligungen	119.118.099,38		94.095.334,61	<b>B. Verbindlichkeiten</b>			
2. sonstige Ausleihungen	<u>146.005,22</u>	119.264.104,60	15.842,69	1. Anleihen	256.182.000,00		165.140.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 256.182.000,00 (EUR 165.140.000,00)			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		84,40
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.399.676,74		38.499.248,44	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 84,40)			
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	11.468.199,76		4.357.039,45	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.595.291,79		9.033.067,92
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.966.224,83</u>	75.834.101,33	3.956,14	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.595.291,79 (EUR 9.033.067,92)			
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		53.823.804,39	32.544.502,07	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	407.966,62		306.582,85
<b>C. Nicht durch Vermögensein- lagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten</b>		25.607.916,75	11.770.973,43	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 407.966,62 (EUR 306.582,85)			
Übertrag		274.529.927,07	181.286.896,83	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.333.958,66</u>	274.519.217,07	6.800.021,66
				Übertrag		274.529.927,07	181.286.896,83

BILANZ

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG Erwerb/Halten/Verwalten von  
Beteiligungen, Oberhaching

zum

AKTIVA

30. September 2019

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		274.529.927,07	181.286.896,83	Übertrag		274.529.927,07	181.286.896,83
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 14.333.958,66 (EUR 6.800.021,66)			
		<u>274.529.927,07</u>	<u>181.286.896,83</u>			<u>274.529.927,07</u>	<u>181.286.896,83</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

**asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG Erwerb/Halten/Verwalten von Beteiligungen, Oberhaching**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	378.145,85		305.841,11
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>3.368.104,70</u>	3.746.250,55	2.902.900,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Kosten der Warenabgabe	6.337.825,00		5.013.665,00
b) verschiedene betriebliche Kosten	<u>1.432.226,09</u>	7.770.051,09	831.997,83
3. Erträge aus Beteiligungen		3.118.618,71	2.377.947,78
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		278,75	0,00
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.519.577,00	2.397.411,03
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.821.084,24 (EUR 2.103.689,64)			
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		4.995.696,04	574.270,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 4.995.696,04 (EUR 574.270,00)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>11.454.887,89</u>	<u>6.768.623,41</u>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<u>13.835.910,01-</u>	<u>5.204.456,32-</u>
<b>9. Jahresfehlbetrag</b>		<u>13.835.910,01</u>	<u>5.204.456,32</u>
Übertrag		13.835.910,01-	5.204.456,32-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

**asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG Erwerb/Halten/Verwalten von Beteiligungen, Oberhaching**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		13.835.910,01-	5.204.456,32-
10. Belastung auf Kapitalkonten		<u>13.835.910,01</u>	<u>5.204.456,32</u>
<b>11. Bilanzgewinn</b>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis 30.09.2019**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

Der Lagebericht wurde nach den §§ 23 ff. VermAnlG erstellt.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften vorgesehenen Erleichterungen nach den §§ 274a und 288 HGB und hinsichtlich der Aufstellung nach § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsjahr ist abweichend vom Kalenderjahr und umfasst den Zeitraum vom 01.10. bis 30.09.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden**

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden in den Abgängen die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den einzelnen Zielfonds erhaltenen Ausschüttungen angesetzt, soweit diese als Entnahmen zu werten sind. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und den zum

Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Werten der Zielfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Höhere beizulegende Zeitwerte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst und - soweit vorhanden - negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als „Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### **C. Erläuterung zur Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Finanzanlagen ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

#### **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

#### **3. Eigenkapital**

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da erhebliche stille Reserven von über 27.400 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ein Rangrücktritt vereinbart ist.

Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlicher Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens

Vom gezeichneten Kapital sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwen-

derung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.

#### 4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 18.337.217,07 EUR (Vorjahr 16.139.756,83 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 61.209.000,00 EUR (Vorjahr 24.270.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 194.973.000,00 EUR (Vorjahr 140.870.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 475.880,13 EUR (Vorjahr 324.569,07 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

#### D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### 1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 3.119 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Als Entnahmen werden 3.507 TEUR im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

##### 2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2019 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 4.996 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 378 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.

#### E. Sonstige Angaben zur Bilanz

##### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

##### 2. Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

##### 3. Konzernabschluss

Von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB ist die Gesellschaft aufgrund der größenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

#### F. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zur Erstellung des Anhangs weitere 194 Beteiligungen an insgesamt 34 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 2.179 TEUR betragen. Bis zur Erstellung des Lageberichts

sind insgesamt 1.866 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 567 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 515 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 13.11.2019 wurden weitere rd. 4,2 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Erstellung des Anhangs ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 1.637 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Erstellung des Anhangs wurden insgesamt 7.312 TEUR an Anschaffungskosten, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds betreffen, bezahlt.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Oberhaching, den 13.11.2019

Der persönlich haftende Gesellschafter  
asuco Komplementär GmbH



Robert List  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist  
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Robert List  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

### A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Das Kommanditkapital von 25 TEUR ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an 252 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 115.663 TEUR.

Weiter ist die Gesellschaft an der asuco pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 88.285 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Schließlich ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 6.787 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 17.240 TEUR bzw. 83 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarlouis bzw. Hannover investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 11.580 TEUR. Darüber hinaus hat sie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.000 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 2.727 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 385 Immobilien, deren Nutzungs-

arten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheime, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen verteilen.

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeitrekord beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Erstmals überhaupt wurde die 60-Mrd.-EUR-Marke überschritten. Der 10-Jahres-Rekordwert aus dem Vorjahr wurde um 6 % der zehnjährige Mittelwert um 81 % übertroffen.

Im Gegensatz zu den ebenfalls sehr umsatzstarken Jahren 2015 und 2017 war eine ausgeprägte Fokussierung des Investmentgeschehens auf Landmark-Immobilien in den sieben Investmentzentren des Landes zu beobachten. Hier wurden 36,3 Mrd. EUR angelegt – so viel wie nie zuvor. An jedem Standort wurde der langjährige Durchschnitt überschritten – von 70 % in Berlin bis 163 % in Frankfurt.

Mit einem Ausnahmeergebnis von knapp 9,7 Mrd. EUR Transaktionsvolumen setzte sich die Bankenmetropole an die Spitze der Vergleichsstädte. Großdeals im mittleren dreistelligen Millionen-EUR-Bereich gab es auch in den anderen TOP 7: Berlin verfehlte nur knapp die 7-Mrd.-EUR-Marke, München brachte es auf über 6,5 Mrd. EUR. Platz 4 belegte Hamburg mit 5,7 Mrd. EUR, das wie Düsseldorf (3,4 Mrd. EUR, inkl. Umland 3,9 Mrd. EUR) und Stuttgart (2,2 Mrd. EUR) ebenfalls Allzeitrekorde aufstellte. Köln verfehlte mit 1,9 Mrd. EUR das Vorjahreshoch um nur 7 %.

Mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens wurde durch Megadeals ab 250 Mio. EUR aufwärts erzielt. Die größte Transaktion fand im Rahmen der Fusion der Warenhausbetreiber Karstadt und Kaufhof statt. Für knapp 2 Mrd. EUR wechselten zwei, mit insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien bestückte Portfolios ihre Eigentümer. Insgesamt wurden 17,6 Mrd. EUR in Paketkäufe investiert, was einem Marktanteil von 29 % entspricht. Der mit 43,0 Mrd. EUR bzw. 71 % Marktanteil weitaus größte Anteil entfiel auf Einzelkäufe.

Die im Markt vorhandenen Liquiditätsreserven als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie die krisenrobuste deutsche Binnenkonjunktur, die Mietpreiswachstum in nahezu allen Assetklassen nach sich zieht, trieben heimische wie ausländische Investoren an, nach nachhaltigen und wertstabilen Produkten Ausschau zu halten. Gleichzeitig nutzten zahlreiche Verkäufer noch vor Erreichen des Höhepunktes im aktuellen Marktzyklus die Gelegenheit, Wertsteigerungen zu erzielen. Sie befeuerten den durch Produktmangel geprägten Markt zusätzlich mit Veräußerungen von Projektentwicklungen oder aus dem Bestand.

Als Hauptakteure traten, wie schon 2017, vor allem Vermögensverwalter und Asset Manager auf. In der aktuellen Marktsituation sind sie als Intermediäre sowohl auf der Verkäufer- wie auch auf der Käuferseite besonders gefragt. Bei den Investoren stehen sie mit 15,1 Mrd. EUR bzw. einem Marktanteil von 25 % unangefochten an der Spitze, gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds (10,7 Mrd. EUR bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite liegen beide Branchen eng beieinander mit 13 % bzw. 12 % Marktanteil, allerdings hinter Projektentwicklern (21 % bzw. 12,6 Mrd. EUR), die als Anbieter von knappen Core-Produkten stark profitieren.

Ausländische Investoren konnten sich bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. EUR bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.

Der hochdynamische Markt für deutsche Gewerbeimmobilien erweist sich als weiter steigerungsfähig. Mit 18,7 Mrd. EUR Transaktionsvolu-

men (TAV) wurde in Q3 2019 das zweitstärkste Einzelquartalsergebnis aller Zeiten registriert. Zahlreiche Megadeals, die lange in Vorbereitung waren, konnten abgeschlossen werden. Dazu zählt mit über 2,5 Mrd. EUR eines der größten jemals in Deutschland gehandelten Portfolios, das sog. Millennium-Portfolio mit 49 Premium-, davon 35 Büro- und Einzelhandelsobjekten. Ebenfalls marktprägend waren mehrere Unternehmensbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern, so die Beteiligung von Madison und Peugeot an Signa mit jeweils 5 % oder die 10 %-Beteiligung von TLG an Aroundtown. Angesichts des zunehmenden Liquiditätsdrucks und Angebotsmangels wird diese Form des indirekten Immobilieninvestments zukünftig stärker zu beobachten sein. Ausländisches Kapital behauptet sich mit einem Marktanteil von 38 % im Wettbewerb mit deutschen Investoren v. a. um Landmarkdeals in den TOP 7. Dabei stehen Büros unangefochten auf Platz 1, deren Brutto-Spitzenrenditen vielerorts erneut leicht gesunken sind. Unter den sieben Investmentzentren führt Berlin mit einem Allzeitrekord des TAV in der Berichtsperiode Q1-3 die Rangliste mit klarem Abstand auf das zweitplatzierte München an. Alle TOP 7 konnten ihre jeweiligen 10-Jahresdurchschnitte übertreffen. Angesichts der immer noch prall gefüllten Dealpipeline ist von einer Jahresendrally auszugehen, an deren Ende ein neuerliches Rekordergebnis erwartet wird. Die 60-Mrd.-EUR-Marke ist mittlerweile zum Greifen nah.

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits voll platzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Im Jahr 2018 wurde bei öffentlich sichtbarem Handelsvolumen ein Nominalkapital von 295,3 Mio. EUR gehandelt. Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte Handelsvolumen 370-390 Mio. EUR.

## **II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 91,0 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds in Höhe von insgesamt 73,8 Mio. EUR erworben, sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 8,8 Mio. EUR ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an mehr als 252 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 51 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von 250 verschiedenen Zielfonds erreicht werden konnte. Durch den laufenden Liquiditätszufluss aus den Zielfonds insbesondere in Form von Ausschüttungen konnte die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 6.626 TEUR zu verzeichnen. Bei der 100%igen Tochtergesellschaft waren neben den laufenden Liquiditätszuflüssen bedeutsame Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 15.174 TEUR zu verzeichnen.

## **III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2019 werden im Rohergebnis (3.746 TEUR) die sonstigen betrieblichen Erträge (3.368 TEUR), die Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (378 TEUR) sowie Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 3.119 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden geringfügige Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens erzielt. Zinserträge (3.520 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%ige Tochtergesellschaft asuco pro GmbH (2.745 TEUR), die asuco Beteiligungs GmbH (383 TEUR), die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (72 TEUR), die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (76 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (65 TEUR) und die asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wessel KG (8 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Weitere Zinserträge wurden durch ein ausgereichtes Darlehen (166 TEUR) sowie durch kurzfristige Liquiditätsanlagen bei Kreditinstituten (4 TEUR) erzielt. Abschreibungen (4.996 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (6.338 TEUR), Prospektprüfungskosten (31 TEUR), Druckkosten (35 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (570 TEUR), Konzeptionsgebühren (141 TEUR), sonstigen Investitionskosten (30 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (11 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (45 TEUR), Vergütungen für den Komplementär (30 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (30 TEUR), Kosten für das Berichts- und Informationswesen (218 TEUR), Zinsaufwendungen (11.455 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Serien 04-2017 und 06-2018 (179 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (28 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (5 TEUR) sowie nicht abziehbarer Vorsteuer (79 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 13.836 TEUR erzielt.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine festen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten bezahlt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten variablen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten betrug einschließlich Umsatzsteuer 1.317 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 307 TEUR. Die Anzahl der Begünstigten beträgt somit zwei.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter bezahlt, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt. Auch besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht bezahlt worden (§ 24 Abs. 1 Vermögensanlagegesetz).

### **Finanzlage**

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquidität

tätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 38.169 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

#### Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 93.243 TEUR auf 274.530 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 119.264 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (75.834 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (53.824 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditen hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 13.836 TEUR auf 25.608 TEUR erhöht. Demgegenüber stehen stille Reserven von über 27.417 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Beteiligungen, welche handelsrechtlich maximal zu ihren Anschaffungskosten angesetzt werden dürfen.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (274.519 TEUR), die sich zusammensetzen aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (256.182 TEUR), sonstigen Verbindlichkeiten (14.334 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (408 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (3.595 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 2.381 TEUR beinhalten, sowie durch sonstige Rückstellungen (11 TEUR) geprägt.

#### IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

#### V. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

#### C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise. Auch die Konditionen der Fremdfinanzierung der erworbenen Zielfonds stellen Risiken dar.

Die Gesellschaft wird versuchen, diese Risiken durch eine systematische Selektion der Beteiligungen an Zielfonds sowie die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds zu reduzieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird daher im Wesentlichen von der laufenden Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der von der Gesellschaft erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco u. a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 25-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit und wird es auch zukünftig gelingen, attraktive Zielfonds zu erwerben. Mit Hilfe einer laufend aktualisierten Datenbank können einzelne Risiken aus Beteiligungen erkannt und z. B. durch aktive Einflussnahme auf das jeweilige externe Fondsmanagement oder durch Verkauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationsgewinnen des Portfolios an Zielfonds bedient. Risiken für die Gesellschaft bestehen in der Abhängigkeit der Entwicklung der Einnahmen von der Möglichkeit in entsprechende Zielfonds zu investieren.

Chancen sehen wir insbesondere in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen.

#### D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 260 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen einzugehen sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, so dass der erwartete laufende Liquiditätszufluss aus den Zielfonds, insbesondere in Form von Ausschüttungen, die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleisten kann.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Oberhaching, den 13.11.2019

Der persönlich haftende Gesellschafter  
asuco Komplementär GmbH



Robert List  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist  
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Robert List  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching

### **Prüfungsurteile**

Ich habe den Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching – bestehend aus der Bilanz zum 30.09.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019 geprüft.

Nach meiner 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 des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30.09.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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 VermAnlG 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystemen 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄßEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, die auch die von Treuhändern verwalteten Kapitalkonten umfassen, der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, zum 30. September 2019 geprüft.

Nach meiner 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.

#### **Grundlagen für das Prüfungsurteil**

Ich habe meine Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG 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. Meine 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“ meines Vermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein 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. Für die von Treuhändern verwalteten Kapitalkonten beschränkt sich die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter auf die Zuweisung der Gewinne, Verluste, Einlagen und Entnahmen zu dem Kapitalkonto des Treuhänders sowie auf die Einholung von Informationen zur Entwicklung der Kapitalkonten der von ihm treuhänderisch gehaltenen Anteile. 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.

Nach meiner 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.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Meine 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 mein 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteile ich 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.

Friedberg, den 30. Dezember 2019



Harteis, Diepolder, Dr. Forster PartG mbB  
Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsbeistand

Markus Harteis  
(Wirtschaftsprüfer)