

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ProReal Private 1 GmbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 25.04.2018 bis zum 31.12.2018	14.08.2019

ProReal Private 1 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 25.04.2018 bis zum 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018 EUR	25.4.2018 EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.898.971,96	0,00
2. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	25.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.424,15	0,00
	3.915.396,11	25.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	975.495,96	0,00
	4.890.892,07	25.000,00
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	186.200,00	0,00
	5.077.092,07	25.000,00

PASSIVA

	31.12.2018 EUR	25.4.2018 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-211.200,00	0,00
III. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	186.200,00	0,00
	0,00	25.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	40.624,44	0,00
	40.624,44	0,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	4.400.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.593,40	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.874,23	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	606.000,00	0,00
	5.036.467,63	0,00
	5.077.092,07	25.000,00

Gewinn und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. April bis zum 31. Dezember 2018

	Rumpfgeschäftsjahr 2018 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	47.500,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-285.161,80
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.271,67
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 62.271,67 (Vorjahr: EUR 0,00)	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-35.809,87
5. Ergebnis nach Steuern	-211.200,00
6. Jahresfehlbetrag	-211.200,00

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist der erste Abschluss, der am 25. April 2018 gegründeten Gesellschaft. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister in Abteilung B unter dem Geschäftszeichen HRB 151728 eingetragen. Entsprechend handelt es sich bei dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 um ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss der ProReal Private 1 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht von der Annahme der Unternehmensfortführung aus, da der Geschäftsverlauf erwartungsgemäß und in Übereinstimmung mit dem Investment Memorandum erfolgt.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag in EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der One Group GmbH	12.874,23

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 636.467,63 EUR.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von 4.400.000,00 EUR.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer:	Malte Thies	Beruf:	Diplom-Bankbetriebswirt
Geschäftsführer:	Bernhard Bucher	Beruf:	Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen. Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 26. Februar 2019

Malte Thies
Bernhard Bucher

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2018

I. Geschäftsmodell

Der Gesellschaftszweck der ProReal Private 1 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, besteht im Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und der Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Für die Darlehensvergabe benötigte Mittel wirbt die Emittentin durch die Ausgabe nachrangiger Namensschuldverschreibungen ein. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten, nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien, investiert. Aus den Zinseinnahmen dieser Darlehen finanziert sie die laufenden Zinszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat der ISARIA Finance I GmbH, München („Finance I“), welche das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellt, ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,5 % verzinst.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 30.06.2019 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 5 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit auf Basis der Gewinne der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst sowie abzüglich 1/7 der Initialkosten der Emittentin im Geschäftsjahr 2019 und jeweils 2/7 der Initialkosten der Emittentin in den Jahren 2020 bis 2022 eine jährliche variable Verzinsung bis zu einer Höhe von maximal 7 % des Nominalbetrages. Zudem werden die Anleger nach Ende der Laufzeit in Höhe von 50 % am kumulierten Gesamterfolg in Form einer einmaligen, endfälligen Verzinsung beteiligt.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 31.12.2022. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu sechs Monaten. Das geplante Emissionsvolumen beträgt bis zu 10.000 TEUR, die Emittentin behält sich eine Aufstockungsoption bis zu 20.000 TEUR vor. Die Mindestzeichnungssumme beträgt je Anleger 200 TEUR.

1. Leitung und Kontrolle

Die ISARIA Wohnbau AG, München, ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der seit bereits 9 Jahren anhaltende Wirtschaftsaufschwung verlor zuletzt leicht an Dynamik und verzeichnete im dritten Quartal 2018 - erstmals seit dem ersten Quartal 2015 - einen leichten Rückgang. Neben außerwirtschaftlichen Handelskonflikten, Währungsturbulenzen in Schwellenländern und geopolitischen Konflikten, welche die Weltwirtschaft im Allgemeinen verunsichern, sind es vor allem Ungewissheiten in Verbindung mit dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und zuletzt Sondereffekte aus der Kfz-Industrie, die diese Entwicklung verursachen. Dennoch bleibt

die deutsche Wirtschaft in ihrer Grunddynamik aufwärtsgerichtet und befindet sich weiter im Wachstum. Laut Statistischen Bundesamt steigerte sich die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des BIP kalenderbereinigt um 1,5 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

„Die dynamische Beschäftigungsentwicklung und steigende Einkommen der privaten Haushalte führen zu einer weiterhin lebendigen Konsumnachfrage. Der private Verbrauch wird im Jahr 2018 um 1,6 % und im Folgejahr um 2,0 % zunehmen und damit einen maßgeblichen Wachstumsbeitrag liefern. Rechnerisch ist etwa die Hälfte des Anstiegs des BIP auf den Zuwachs der privaten Konsumausgaben zurückzuführen.“¹

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt mit Eilbericht vom 13.12.2018, weist bis November eine durchschnittliche Inflationsrate von ca. 2 % aus. Nach Ansicht der Europäischen Zentralbank (EZB) ist das ein optimaler Wert, welcher sich in der Finanzkrise 2009 nahe 0 % befand und sie - aus Angst vor einer Deflation - die bis dato anhaltende Niedrigzinspolitik einläuten ließ. Der Leitzins der EZB sank seitdem kontinuierlich und verharrt seit März 2016 bei 0 %. Die Folgen zeigen sich im sogenannten Einlagensatz den Geschäftsbanken zahlen, wenn sie überschüssige Gelder bei der Notenbank parken - der derzeit -0,4 % beträgt. Sparer trifft es in doppelter Hinsicht. Die Zinserträge für Sparer und Geldanleger liegen einerseits unterhalb der Inflationsrate, andererseits werden teilweise die Einlegesätze durch Banken an sie in Form von Verwarentgelten weiterberechnet. Zudem sind die Kreditzinsen deutlich gesunken.

„Die Kreditvergabe an private Haushalte lag im August um 3,4 % über Vorjahreswert. Der stärkste Treiber dieser Entwicklung blieb weiterhin der Zuwachs bei den Wohnungsbaukrediten (+4,7 %), die durch das niedrige Zinsniveau und eine starke Nachfrage begünstigt werden.“² [...] Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, bleibt weiterhin hoch. Angesichts der günstigen Kreditkonditionen und einer positiven Einkommensentwicklung werden die Investitionen in Wohnbauten in diesem Jahr um 3,0 % zunehmen. [...] Auch die hohe private Nachfrage nach Bauinvestitionen dürfte anhalten. Allerdings werden Angebotsknappheiten in der Bauwirtschaft immer deutlicher sichtbar, zum Beispiel in Form von Fachkräftemangel und steigenden Baupreisen. [...]“³

„[...] Die Stimmung im Bauhauptgewerbe ist auch angesichts der hohen Auslastung und der Durchsetzbarkeit von Preissteigerungen weiterhin extrem gut. Das ifo Geschäftsklima verbesserte sich im September abermals und erreichte erneut ein Allzeithoch.“ [...]“⁴

2. Ertrags-, Vermögen- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals wurde im August 2018 begonnen. Die Gesellschaft nahm daraufhin ihre Investitionstätigkeit auf.

Während der Zeichnungsphase wurde bzw. wird das investierte Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Als Investitionsobjekt dient ein Darlehensvertrag mit der Finance I.

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 19

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 38

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 16, 17

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 30

Während der Zeichnungsphase erfolgt die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können sukzessiv ausgereichte Darlehen in ihrer Höhe stark variieren. Einen weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf Zinsen aus Darlehen. Der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vierteljährlich.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt 3.858 TEUR an die Finance I ausreichen.

Es bestehen unter Berücksichtigung abgegrenzter Zinsen somit zum Abschlussstichtag Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3.899 TEUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Stichtag 16 TEUR und beziehen sich ausschließlich auf eine Körperschaftssteuerückforderung.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag 975 TEUR und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen 41 TEUR. Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren, beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Anlegern, welche bereits Zinsansprüche im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr erwarben.

Die Gesellschaft nahm im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr die Platzierungsphase auf. Bis zum Abschlussstichtag konnten Namensschuldverschreibungen in Höhe von 4.400 TEUR platziert werden. Sie werden unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 26 TEUR und bilden Verbindlichkeiten aus dem bestehenden Vertrag über die Konzeption gegenüber der One Group GmbH sowie dem Vertriebsvertrag mit der One Consulting GmbH ab.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Schuldverschreibungskapital nebst Agio in Gesamthöhe von 606 TEUR, welches vor Abschlussstichtag eingezahlt wurde, jedoch erst im laufenden Geschäftsjahr, aufgrund einer laufenden Widerrufsfrist, gemäß den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verwendet werden kann oder erst teilweise eingezahlt wurde.

Die Bilanzsumme zum Abschlussstichtag beträgt 5.077 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 48 TEUR bilden das Agio auf das im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr eingeworbene Schuldverschreibungskapital ab.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 285 TEUR. Sie beinhalten vor allem die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, Konzeptionskosten und Kosten der Mittelverwendungskontrolle. Durch die laufende Platzierung entstanden Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals, welche jedoch einmalig und ausschließlich während der Platzierungsphase anfallen. Weitere sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten vor allem die Administrationskosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 62 TEUR ausgewiesen, die den Zinsanspruch der Gesellschaft gegenüber der Finance I abbilden.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen 36 TEUR und enthalten im Wesentlichen die erste Zinsauszahlung an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Rumpfgeschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 211 TEUR.

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant weiterhin das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien zu investieren.

Die Darlehenstranchen an die Finance I werden durch die Emittentin sukzessive erbracht, entsprechend erhöht sich das Umlaufvermögen während des laufenden Geschäftsjahres. Aufwendungen für externe Dienstleistungen sind weitestgehend am Zeichnungsvolumen ausgerichtet. Während der Platzierungsphase werden beide Werte wesentlich durch den Platzierungsverlauf beeinflusst.

Für das Geschäftsjahr 2019 geht die Gesellschaft davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen zwischen 8.000 TEUR und 10.000 TEUR zzgl. Agio gelingt.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft somit mit sonstigen betrieblichen Erträgen zwischen 54 TEUR und 84 TEUR sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen 383 TEUR und 557 TEUR. Die Zinserträge werden in Höhe zwischen 793 TEUR und 990 TEUR erwartet, denen Zinsaufwendungen in einer Höhe zwischen 480 TEUR und 600 TEUR gegenüberstehen. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen wird ein Jahresergebnis zwischen -16 TEUR und -82 TEUR erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien statt, welche während der Platzierungsphase in ihrer Höhe variieren, sich anschließend jedoch weitestgehend genau beziffern lassen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

Während der Vermittlungsphase der Namensschuldverschreibungen erwartet die Gesellschaft konzeptions- und plangemäß Initialkosten, die in ihrer Gesamthöhe zu einem negativen Jahresergebnis führen werden. Sie besitzen jedoch einen einmaligen Charakter und entfallen nach der Vermittlungsphase komplett. In den Folgejahren rechnet die Gesellschaft daher mit positiven Jahresergebnissen.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definierbar und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

2. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Gesellschaft ist wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Zinserträge führen. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation, welche auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag, der hieraus erwirtschaftet werden soll, beeinflussen könnte, was wiederum eine Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge zur Folge hätte.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an die Finance I. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Finance I in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Finance I hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und sie hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich des Darlehens zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis zur Folge haben.

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehensverhältnis mit der Finance I bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Finance I ihre Verpflichtungen aus den Darlehen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die die Finance I investiert hat.

3. Chancenbericht

„Vor allem die weltwirtschaftlichen Unsicherheiten belasten die Wachstumsaussichten in Deutschland (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018). Der Protektionismus vonseiten der USA, die Ungewissheiten infolge des anstehenden Brexits und der italienischen Regierungsführung belasten die Erwartungshaltung der Unternehmen, wie die Konjunkturumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft belegt. In die Nähe einer Stagnation kommt die deutsche Wirtschaft zwar nicht, aber das Wachstum fällt im Jahr 2019 mit nur noch 1,2 Prozent sehr verhalten aus.“⁵

„Ganz anders dagegen der Blick auf die Immobilienwirtschaft, wie die Ergebnisse des IW-ImmobilienScout-Index zeigen. [...] Während also die Aussichten für Unternehmen in Deutschland insgesamt schlechter werden, blickt die Immobilienwirtschaft weiterhin optimistisch auf das nächste Jahr. Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich jedoch auflösen. Schließlich geht der wesentliche Dämpfer für die deutsche Konjunktur von weltwirtschaftlichen Verwerfungen aus, weshalb vor allem der Beitrag des Exports zum Wirtschaftswachstum unter Druck steht. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsen - und der Erwartung, dass sich dies frühestens 2020 ändert - sind aber nach wie vor Investoren auf der Suche nach Anlagen. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Spannungen werden zahlreiche Investitionen weniger attraktiv. Daher richtet sich der Fokus nationaler und internationaler Investoren vermehrt auf das stabile Deutschland, und hierzulande ist der Bedarf an Immobilien nach wie vor groß. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen. Die Bevölkerung in den Metropolen wächst nach wie vor, z.B. Prognosen des IW (Dreschmeier, 2017) lassen Bevölkerungszuwächse über 14 Prozent für München und Berlin bis 2035 erwarten. [...] Im Wohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren in den Großstädten nur gut 50 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, und auch im Büromarkt deuten die deutlich fallenden Leerstandsquoten auf den Mangel an Neubauten hin. Zwar wird sich das Tempo des Bevölkerungswachstums und des Arbeitsplatzaufbaus in den Ballungszentren verlangsamen, aber aufgrund des fehlenden Angebots werden die Mieten und Preise weiter steigen. Und da die Bevölkerung aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnraum vermehrt wieder in die Umlandgemeinden zieht, hat sich auch das Investitionsspektrum geweitet. Daher haben die Unternehmen allen Grund mit Optimismus ins neue Jahr zu gehen.“⁶

⁵ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.1

In Deutschland entwickeln sich fünf Gebiete zu den dominanten Ballungsgebieten, welche Millionen Menschen anziehen: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart. Während ländliche Gebiete mit Bevölkerungsverlust und überdurchschnittlicher Alterung zu kämpfen haben, konzentriert sich hier das Bevölkerungswachstum. Arbeitsplätze entstehen vor allem in Großstädten und ziehen weiterhin die Menschen aus den ländlichen Regionen und Facharbeiter an, beide Effekte verstärken sich gegenseitig und werden weiter für ein Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage sorgen. Hindernisse beim Wohnungsbau, sei es durch einschlägige Regelungen, Vorschriften und Verfahrensweisen, besonders der Kapazitätsengpass in der Baubranche, werden auch zukünftig einen Nachfrageüberhang und eine entsprechende Preisentwicklung als Ergebnis haben. Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt nach wie vor eine attraktive Anlagemöglichkeit, um Zinserträge zu generieren. Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen sind Sachanlagen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien nach wie vor sehr begehrt. Angesichts der geldpolitischen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank wird sich hieran vorerst wenig ändern.

4. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

V. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Rumpfgeschäftsjahr 2018 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Rumpfgeschäftsjahr 2018 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00. Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00. Es liegen für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr 2018 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahe stehende Personen oder Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 26. Februar 2019

ProReal Private 1 GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Malte Thies
Bernhard Bucher

⁶ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.2-3

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Private 1 GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Private 1 GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. April bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Private 1 GmbH, Hamburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. April bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften 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 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. April bis zum 31. Dezember 2018 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 S. 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 § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung 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

Unsere 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 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 § 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 üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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;
- 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 über die 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 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;
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 8. März 2019

nbs partners
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer
Boris Michels, Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

08. März 2019

Geschäftsführung ProReal Privat 1 GmbH:
Herr Malte Thies
Herr Bernhard Bucher
