



Geprüfter Jahresabschluss (HGB)  
zum 31. Dezember 2013  
der Immobilien-Projektgesellschaft  
Salamander-Areal Kornwestheim mbH,  
Kassel





## **Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2013 der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel**

### **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Bilanz .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2 Gewinn und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>3 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4 Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen .....</b>       | <b>11</b> |
| <b>5 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....</b> | <b>12</b> |
| <b>6 Sonstige Angaben .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>7 Anlagenspiegel .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>8 Lagebericht für die Bilanz zum 31.12.2013.....</b>  | <b>17</b> |
| <b>9 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....</b>   | <b>28</b> |



**Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2013 der  
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel**

**1 Bilanz**

AKTIVA

|  | EUR           | 31.12.2013<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR       |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |               |                      |                      |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |               | 3.552,00             | 5.742,00             |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten   | 310.980,00    |                      | 316.714,00           |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen  | 20.889,00     |                      | 23.128,00            |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 48.771,00     |                      | 30.104,00            |
|  |               | 380.640,00           | 369.946,00           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |               |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  |               | 21.000.000,00        | 75.000,00            |
|  |               | <u>21.384.192,00</u> | <u>450.688,00</u>    |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>   |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten   | 40.699.417,08 |                      | 34.677.363,15        |
| 2. Geleistete Anzahlungen und noch nicht abgerechnete Nebenkosten  | 3.373.258,74  |                      | 0,00                 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten  | -598.382,50   |                      | 0,00                 |
|  |               | <u>43.474.293,32</u> | <u>34.677.363,15</u> |



## Bilanz

AKTIVA / Blatt 2

|  | EUR                         | 31.12.2013<br>EUR           | Vorjahr<br>EUR              |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                             |                             |                             |
| 1. Forderungen Vermietung                                | 244.412,31                  |                             | 179.914,71                  |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen              | 1.676.037,22                |                             | 1.801.143,55                |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                         | <u>2.243.205,28</u>         |                             | <u>2.248.875,76</u>         |
|  |                             | 4.163.654,81                | 4.229.934,02                |
|  |                             | -----                       | -----                       |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b> |                             | 3.725.527,10                | 24.543.877,17               |
|  |                             | -----                       | -----                       |
|  |                             | 51.363.475,23               | 63.451.174,34               |
|  |                             | -----                       | -----                       |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                     |                             | 160.987,63                  | 177.680,31                  |
|  |                             | -----                       | -----                       |
|  |                             | <u>72.908.654,86</u>        | <u>64.079.542,65</u>        |
|  |                             | =====                       | =====                       |



## Bilanz

### PASSIVA

|   | EUR           | 31.12.2013<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR       |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | <u>EUR</u>    | <u>EUR</u>           | <u>EUR</u>           |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>  |               |                      |                      |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>  |               | 25.000,00            | 25.000,00            |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>  |               | 8.633.000,00         | 8.733.000,00         |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |               |                      |                      |
| 1. Sonstige Rückstellungen  |               | 26.500,00            | 679.653,61           |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |               |                      |                      |
| 1. Anleihen   | 30.000.000,00 |                      | 30.000.000,00        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                     | 22.010.309,85 |                      | 19.009.831,99        |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen                              | 545.597,39    |                      | 958.725,60           |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen                           | 258.451,09    |                      | 25.000,00            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten<br>- davon aus Steuern EUR 0,00<br>(Vj. EUR 3.245,95) | 11.407.905,86 |                      | 4.648.331,45         |
|   | <u>EUR</u>    | <u>EUR</u>           | <u>EUR</u>           |
|   |               | 64.222.264,19        | 54.641.889,04        |
| <b>D. PASSIVER<br/>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                   |               | 1.890,67             | 0,00                 |
|   |               | <u>EUR</u>           | <u>EUR</u>           |
|   |               | <u>72.908.654,86</u> | <u>64.079.542,65</u> |



## 2 Gewinn und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

|  | EUR                 | 2013<br>EUR            | Vorjahr<br>EUR        |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 3.388.763,09        |                        | 5.069.535,13          |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen  | 0,00                |                        | 220.945,16            |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   | <u>7.340.610,11</u> |                        | <u>9.036,25</u>       |
|  |                     | -----<br>10.729.373,20 | -----<br>5.299.516,54 |
| 4. Materialaufwand   |                     |                        |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 564.461,83          |                        | 1.886.568,36          |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen  | 0,00                |                        | 25.842,40             |
| 5. Personalaufwand   |                     |                        |                       |
| a) Löhne und Gehälter  | 79.617,47           |                        | 151.236,13            |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 15.169,36           |                        | 25.300,12             |
| 6. Abschreibungen  |                     |                        |                       |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   | 23.661,82           |                        | 13.059,20             |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | <u>407.648,33</u>   |                        | <u>1.617.188,78</u>   |
|  |                     | -----<br>1.090.558,81  | -----<br>3.719.194,99 |
| 8. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages erhaltene Gewinne               |                     | 1.933.972,69           | 0,00                  |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 781,74              |                        | 0,00                  |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | <u>2.441.018,91</u> |                        | <u>866.398,52</u>     |
|  |                     | -----<br>-2.440.237,17 | -----<br>-866.398,52  |
| 11. Aufwendungen aus Verlustübernahme  |                     | 2.781,47               | 0,00                  |



## Gewinn und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Blatt 2

|  | <u>EUR</u>    | 2013<br><u>EUR</u> | Vorjahr<br><u>EUR</u> |
|--|---------------|--------------------|-----------------------|
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                   |               | 9.129.768,44       | 713.923,03            |
| 13. Außerordentliche Aufwendungen                                  |               | 624.070,00         | 0,00                  |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                           | <u>195,70</u> |                    | <u>0,00</u>           |
|  |               | 195,70             | 0,00                  |
| 15. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne |               | 8.505.502,74       | 713.923,03            |
| 16. Jahresüberschuss   |               | <u>0,00</u>        | <u>0,00</u>           |





## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

### 3 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie der Bestimmungen des § 38 Abs. 1 Nr. 1 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden erstmalig die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO Wohnungsuntern.) angewendet. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst (§ 265 Abs. 2 HGB). Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden nicht in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ohne die Inanspruchnahme von Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-Prinzip).

#### 3.1 Angabe und Begründung der gegenüber dem Vorjahr abweichenden Form der Darstellung

Die Form des Jahresabschlusses ist gegenüber dem Vorjahr geändert worden. Für den Darstellungswechsel sind folgende Gründe anzuführen:

Auf den Jahresabschluss wurden erstmals die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet. Dies dient der Klarheit des Jahresabschlusses und der Anwendung gruppeneinheitlicher Bilanzierungsregeln in der IMMOVATION-Unternehmensgruppe

Die Änderung betrifft folgende Sachverhalte:

- Umbenennung der Bilanzposition Aktiva, B.I in "Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte" (i.Vj.: Vorräte)
- Umbenennung der Bilanzposition Aktiva, B.I.1 in "Grundstücke mit unfertigen Bauten" (i.Vj. B.I.1: fertige Erzeugnisse und Waren")



- Aktive Abgrenzung der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten sowie offener Abzug hiervon der in den Mietzahlungen enthaltenen Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in den Bilanzpositionen Aktiva, B.I.2 und B.I.3.
- Minderung der Umsatzerlöse um die in den Mietzahlungen enthaltenen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten (offener, ergebnisneutraler Abzug in der Bilanz in Position Aktiva, B.I.3), soweit es sich dabei nicht um Betriebskostenpauschalen handelt.
- Minderung des Materialaufwandes um die umlagefähigen Nebenkosten (Aktivierung in der Bilanz in Position Aktiva, B.I.2)

### **3.2 Angabe und Erläuterung von nicht vergleichbaren Vorjahreszahlen**

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind. Dies resultiert aus der vorbeschriebenen Umstellung des Jahresabschlusses zur Anwendung der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Da im Vorjahresabschluss noch nicht in vergleichbarem Umfang die umlagefähigen Nebenkosten auf das Salamander-Areal ermittelt werden konnten, wurde auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen verzichtet. Die Vorjahreswerte betragen entsprechend EUR 0,00.

Dies betrifft im Einzelnen folgende Positionen der Bilanz:

- B.I.1 unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen
- B.I.3 erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten

### **3.3 Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Die Vorräte enthalten erstmals die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Salamander-Areals, soweit diese umlagefähig sind. Hieraus resultiert ein Anstieg der Vorräte ggb. dem Vorjahr in Höhe von EUR 774.876,24.



## 4 Angaben zu Bilanzierung und Bewertungsmethoden

### 4.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen **Abschreibungen** wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude und anderen Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Wertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, in ausreichender Höhe vorgenommen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.

**Flüssige Mittel** werden zum Nennwert bewertet. Fremdwährungsguthaben oder -Verbindlichkeiten sind nicht ausgewiesen.

Die Bewertung des **Eigenkapitals** erfolgt zum Nennwert.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie wurden zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



## **5 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **5.1 Grundstücke mit unfertigen Bauten**

Die Aktivierung der Gebäude des Salamander-Areals erfolgt mit den anteiligen Anschaffungskosten lt. notarieller Urkunde und auf Basis einer Kostenstellenrechnung mit den Herstellungseinzelkosten zzgl. eines Gemeinkostenschlüssels. Als Gemeinkosten werden die Fertigungsgemeinkosten sowie angemessene Teile der allgemeinen Verwaltung des Areals aktiviert, soweit diese auf die Bautätigkeit entfallen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

### **5.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 2.000.000,00.

### **5.3 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein nach § 250 Abs. 3 HGB einbezogenes Disagio in Höhe von Euro 120.000,00.

### **5.4 Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und Sicherheiten**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 12.215.691,85 (Vorjahr: EUR 5.634.489,04) und betrifft sämtliche Verbindlichkeiten außer den Anleihen und den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Anleihen (EUR 30.000.000,00) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (22.007.400,00) haben in Höhe von EUR 52.007.400,00 (Vorjahr: EUR 48.307.400,00) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 22.010.304,98. Hierfür haften Grundschulden auf dem Objekt in Kornwestheim, Stammheimer Straße (Salamanderareal) gemäß Bürgschaftserklärung.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten aus der Anleihe (EUR 30.000.000,00) in voller Höhe durch eine Buchgrundschuld auf dem Objekt in Kornwestheim, Stammheimer Straße (Salamanderareal), besichert.

Verbindlichkeiten für Zinszahlungen der Anleihe, welche in den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt sind, werden in voller Höhe durch ein Treuhand-Festgeldkonto besichert.



## 5.5 Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

| <b>Sachverhalte</b>  | <b>Betrag</b> |
|--|---------------|
|  | <b>EUR</b>    |
| Ausleihungen   | 0,00          |
| Forderungen  | 0,00          |
| Verbindlichkeiten (enthalten in Sonstigen Verbindlichkeiten) | 9.184.671,06  |

## 5.6 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Teilrückabwicklung eines Grundstücksverkaufs aus dem Jahr 2011. Aufgrund Planungs- und Nutzflächenänderungen wurde durch notarielle Urkunde der ursprüngliche Verkaufspreis gemindert.



## 6 Sonstige Angaben

### 6.1 Haftungsverhältnisse und sonstige Verpflichtungen

Zu den Haftungsverhältnissen gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB und den sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB ergeben sich keine Angaben.

### 6.2 Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2012 wurde durch die ANNECKE G.m.b.H. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Für die Abschlussprüfung entstanden Kosten in Höhe von TEUR 15. Im aktuellen Jahr wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Andere Leistungen wurden nicht erbracht.

### 6.3 Anzahl der Beschäftigten

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich drei (Vj. vier) Arbeitnehmer.

### 6.4 Namen der Geschäftsführer

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

|  |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann                                    | ausgeübter Beruf: | Immobilienkaufmann |
| Frau Lilia Nacke<br>(seit 28.06.2013)                            | ausgeübter Beruf: | Immobilienkauffrau |
| Herr Holger Müller<br>(ab 28.06.2013 bis 30.09.2013)             | ausgeübter Beruf: | Architekt          |
| Herr Dipl.-Ing. Peter Mutscher<br>(ab 01.04.2012 bis 21.05.2013) | ausgeübter Beruf: | Ingenieur          |

Auf die Angabe der Gesamtbezüge wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### 6.5 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

| <b>Firmenname / Sitz</b>  | <b>Anteilshöhe<br/>am<br/>Eigenkapital</b> | <b>Eigenkapital</b> | <b>Jahresergebnis<br/>(vor Abführung)<br/>EUR</b> |
|---|--|---------------------|---|
| IPSAK Energie GmbH, Kassel  | 100,00%                                    | 8.323.876,60        | 306.727,71  |
| Immobilien-Projekt Zanger Berg<br>Heidenheim GmbH, Kassel         | 100,00%                                    | 5.523.258,86        | 1.285.125,45                                      |
| Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg<br>Ludwigsburg GmbH, Kassel | 100,00%                                    | 575.000,00          | 343.242,39  |
| Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree<br>Kassel GmbH, Kassel   | 100,00%                                    | 6.575.000,00        | -2.781,47   |



## 6.6 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf Grund des am 29. November 2010 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abgeführt.

## 6.7 Unterschrift der Geschäftsführung

Kassel, den 30.05.2014

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

\_\_\_\_\_  
Lilia Nacke



## 7 Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens 2013

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                |                |                   | Kumulierte Abschreibungen |                |                |                   | Buchwerte         |                    |
|--|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|  | 01.01.2013<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | 31.12.2013<br>EUR | 01.01.2013<br>EUR         | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | 31.12.2013<br>EUR | 31.12.2013<br>EUR | 31.12.2012<br>TEUR |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                |                |                   |                           |                |                |                   |                   |                    |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 6.752,51                             | 0,00           | 0,00           | 6.752,51          | 1.010,51                  | 2.190,00       | 0,00           | 3.200,51          | 3.552,00          | 6                  |
|  | 375.248,71                           | 0,00           | 0,00           | 6.752,51          | 310.468,71                | 2.190,00       | 0,00           | 3.200,51          | 3.552,00          | 6                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |                |                |                   |                           |                |                |                   |                   |                    |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken              | 320.538,65                           | 1,00           | 0,00           | 320.539,65        | 3.824,65                  | 5.735,00       | 0,00           | 9.559,65          | 310.980,00        | 317                |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen  | 24.621,27                            | 0,00           | 0,00           | 24.621,27         | 1.493,27                  | 2.239,00       | 0,00           | 3.732,27          | 20.889,00         | 23                 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 42.212,30                            | 32.164,82      | 0,00           | 74.377,12         | 12.108,30                 | 13.497,82      | 0,00           | 25.606,12         | 48.771,00         | 30                 |
|  | 387.372,22                           | 32.165,82      | 0,00           | 419.538,04        | 17.426,22                 | 21.471,82      | 0,00           | 38.898,04         | 380.640,00        | 370                |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |                |                |                   |                           |                |                |                   |                   |                    |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 75.000,00                            | 20.925.000,00  | 0,00           | 21.000.000,00     | 0,00                      | 0,00           | 0,00           | 0,00              | 21.000.000,00     | 75                 |
|  | 75.000,00                            | 20.925.000,00  | 0,00           | 21.000.000,00     | 0,00                      | 0,00           | 0,00           | 0,00              | 21.000.000,00     | 75                 |
|  | 8.794.703,79                         | 20.957.165,82  | 0,00           | 21.426.290,55     | 5.214.319,79              | 23.661,82      | 0,00           | 42.098,55         | 21.384.192,00     | 451                |





## 8 Lagebericht für die Bilanz zum 31.12.2013

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die heutige Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK) wurde am 23. Dezember 2009 mit dem Firmennamen „Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH“ gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf, die Projektierung, die Sanierung, die Verwaltung und der strukturierte Abverkauf der **Liegenschaft Salamander-Areal in Kornwestheim**. Die Gesellschaft wurde eigens für den Ankauf des Objektes gegründet.

Um den Jahreswechsel 2009/2010 erwarb die Gesellschaft das Salamander-Areal. Nach zwischenzeitlichen Veräußerungen hat der verbliebene Gebäude- und Grundstücksteil derzeit eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 41.000 m<sup>2</sup> und eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 79.000 m<sup>2</sup>.

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit steht die **Wiederbelebung des gesamten Salamander-Areals** mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe. Die Gesellschaft saniert und renoviert die Liegenschaft und baut die einzelnen Gebäude in Abstimmung mit den Mietern aus.

#### Revitalisierung des Salamander-Areals

Das Salamander-Areal, Kornwestheim, ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex. Das heutige Industriedenkmal diente jahrzehntelang als Produktionsstätte für Schuhe der Marke Salamander. Aufgrund wirtschaftlicher Probleme wurde das Areal Ende des letzten Jahrhunderts immer weniger für den ursprünglichen Zweck genutzt und nach dem Jahr 2000 wechselte das Salamander-Areal mehrfach den Eigentümer.

Ein Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft als Teil der Revitalisierung des Salamander-Areals ist die Sanierung und der Ausbau der Flächen, die für das Grundbuchzentralarchiv des Mieters Land Baden-Württemberg vorgesehen sind. Einweiterer Haupttätigkeitsbereich ist die Vermietung und gegebenenfalls der Ausbau von Gewerbeflächen und deren anschließende Verwaltung.

Darüber hinaus baut die Gesellschaft selbst neue Gebäude auf dem Salamander-Areal. Dazu gehört die Sanierung und der Umbau zu 70 neuen Loft-Mietwohnungen eines der denkmalgeschützten Gebäude, die Ende 2012 fertiggestellt und in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG vermietet wurden. Mit Stand Dezember 2013 kann hier eine Vollvermietung verzeichnet werden.

Der Neubau einer Kindertagesstätte wurde ebenfalls in 2013 komplett fertiggestellt, dieses Objekt ist in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG vermietet worden.

In Planung sind insgesamt acht Stadtvillen am Rande des Areals, von denen zwei Villen im ersten Bauabschnitt zum Ende des ersten Halbjahres 2014 fertiggestellt werden sollen. Von den 16 Wohnungen dieser beiden Villen wurden bereits 14 Wohnungen vor Fertigstellung veräußert. Die Erdarbeiten für die weiteren sechs Stadtvillen im zweiten Bauabschnitt mit 48 Wohneinheiten haben bereits im 2. Quartal 2014 begonnen.

#### 2. Forschung und Entwicklung

Hier sind keine Angaben erforderlich.



## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) stellt in seiner Pressemitteilung vom 11. Dezember 2013 ([www.bmwi.de](http://www.bmwi.de), „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2013“) fest, dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin auf einem moderaten Wachstumskurs befindet.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich danach günstig, die Erwerbstätigkeit nimmt zu. Der private Konsum wird aufgrund anhaltend günstiger Rahmenbedingungen bei Beschäftigung und Einkommen als wichtiger Impulsgeber angesehen.

#### b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate („Immobilien-Investmentmarkt 2014“) zufolge galt Deutschland unter Großanlegern im Jahr 2012 als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Die Rahmenbedingungen und der „Ruf des sicheren Hafens“ unter Immobilienanlegern bleiben Deutschland auch in 2013 und 2014 danach weiter erhalten. Zwar werden „... in Einzelfällen Übertreibungen beobachtet, aber keine Blasenbildung auf breiter Front“. Diese Beurteilung setzt sich auch für die Jahre 2013 und 2014 fort: Nahezu alle Befragten (99 Prozent sowohl in 2013 als auch in 2014) sehen Deutschland als attraktiven bis sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Auch im europäischen Vergleich wird Deutschland als Standort für Immobilieninvestments als attraktiv oder sehr attraktiv angesehen. Eine der Kernaussagen ist dabei, dass die Immobilienwirtschaft weiterhin von den Niedrigzinsen profitiere.

Im Bereich von Büro- und Einzelhandelsimmobilien wird mit weiter steigenden oder stabilen Preisentwicklungen gerechnet. Etwas geringere Wachstumsraten als in Vorjahren erwartet man bei Wohnimmobilien, allerdings wird kein Preisrückgang erwartet. Für Wohninvestitionen ist Berlin als Standort weiterhin am stärksten gefragt, Stuttgart – und damit unser Einzugsgebiet von dem Salamander-Areal in Kornwestheim – zählt bereits zu den Top-7 Standorten in Deutschland.

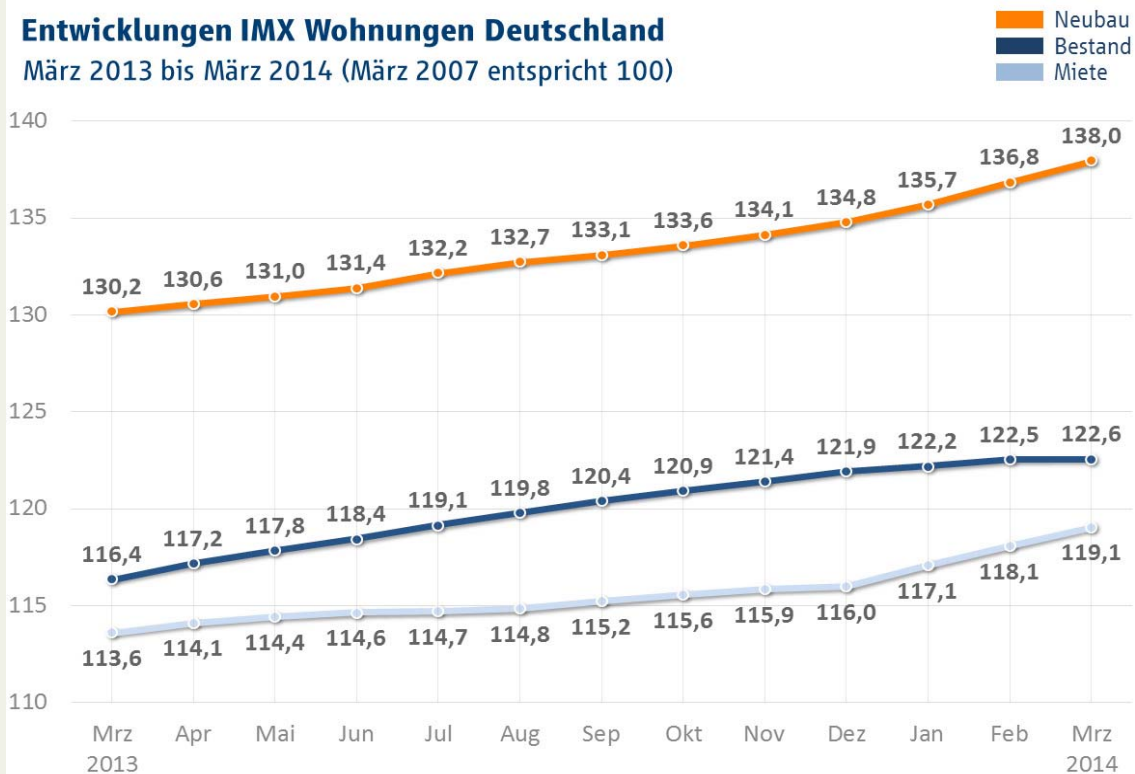
Wohnimmobilien in Deutschland haben sich als Kapitalanlage positiv entwickelt und die Zinsen für Kredite sind vergleichsweise niedrig. Darüber hinaus ist ein Ende der bundesweiten Mietsteigerungen nicht in Sicht, so die Kernaussage des Immobilienindex von Immobilienscout24 (IMX) mit Stand März 2014.

Diese Entwicklungen ergeben sich nach unserer Ansicht insbesondere aus dem Bedarf an stadtnahen Immobilien. Dieser Trend hat viele Gründe: Das Einkauf in stadtnahen Wohnlagen erfordert keine langen Anfahrten und der Zugang zu medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeitangeboten ist einfacher und vielfältiger. Die steigenden Mobilitätskosten erhöhen zudem die Investitionsbereitschaft für zentrale Lagen.

Die steigenden Immobilien-Kaufpreise sind das Ergebnis dieses Trends ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), Immobilienindex, Preisentwicklung 03.2013 – 03.2014).



### Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland März 2013 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)

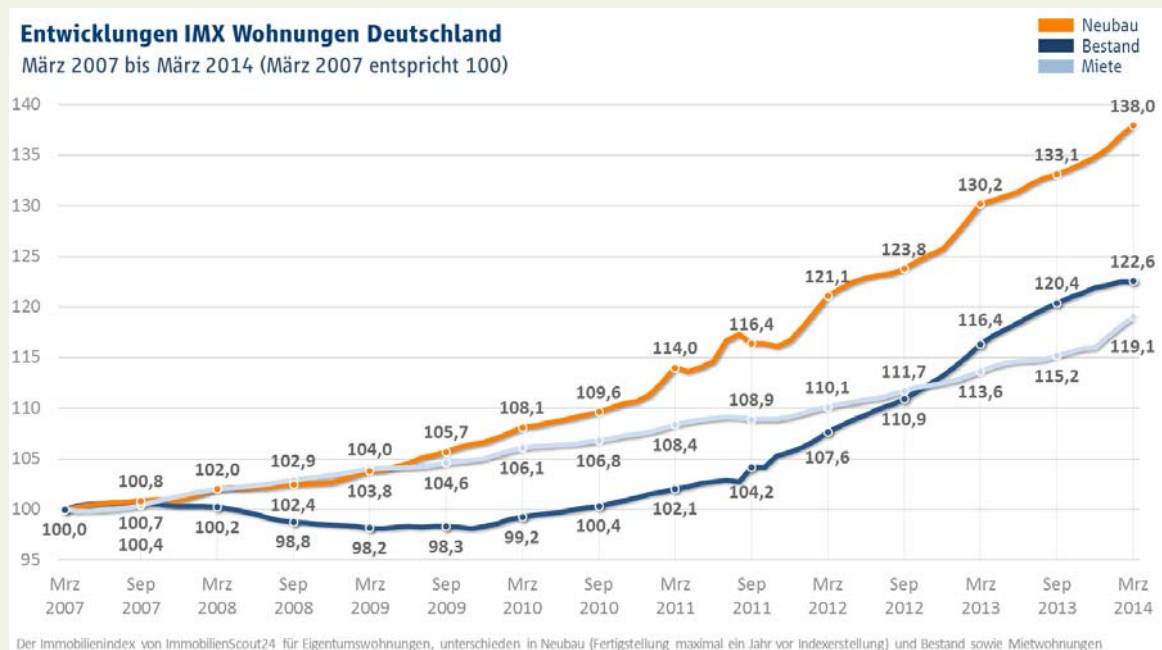


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Quelle: www.immobilienscout24.de, 06.2014

Die Preisentwicklung bei Neubauwohnungen und bei den Mieten zeigt weiterhin unverändert leicht aufwärts, während Bestandsimmobilien erstmals einen Seitwärtstrend verzeichnen. In der Langfristentwicklung (März 2007 bis März 2014) zeigt sich der Aufwärtstrend vor allem im Neubau (Bezugspunkt ist dabei der März 2007, welcher den Wert 100,0 repräsentiert).

### Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland März 2007 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)



Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Quelle: www.immobilienscout24.de, 06.2014



## 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 ist von einer unverändert hohen Investitionstätigkeit geprägt. Investiert wurde in den **Gebäudebestand des Areals** und in die Gründung weiterer Tochtergesellschaften. Das Grundbuchzentralarchiv für das Land Baden-Württemberg als Hauptmieter des Areals wurde im ersten Quartal 2012 offiziell in Betrieb genommen. Auf einer Fläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> werden auf dem historischen Salamander-Areal nun papierne Grundbücher und Grundakten aus dem gesamten Land eingelagert. „Das Grundbuchzentralarchiv wird zu einem der größten Archive in Deutschland werden“. Das sagten Finanzstaatssekretär Ingo Rust, Justizminister Rainer Stickelberger und Kunststaatssekretär Jürgen Walter: „Bis Ende 2017 werden nach und nach mehr als 16 Millionen Akten in das Archiv übernommen, die voraussichtlich 182 Kilometer an Regalen füllen.“ Von 2013 bis 2017 werden quartalsweise weitere Archive nach Bedarf fertiggestellt und übergeben, insgesamt werden bis 2017 sieben Archive erstellt und vermietet. Im Jahr 2013 wurden 5 weitere Archive inklusive Verkehrsflächen angefordert und fertiggestellt. Bisher wurden somit 16 Archive einschließlich Büroflächen und Anlieferungsbereich realisiert.

Im nördlichen Bereich des Areals entstehen 8 Stadtvillen mit insgesamt 64 Eigentumswohnungen. Im April 2013 wurde mit dem Bau von 2 Villen begonnen. Sie sollen voraussichtlich im Sommer 2014 bezugsfertig sein.

Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 und im Laufe des Geschäftsjahres 2013 hat die Gesellschaft wie geplant **Tochterunternehmen** gegründet, mit denen die weitere Entwicklung des Unternehmens forciert wird:

Die **IPSAK-Energie GmbH** ist eine eigene Gesellschaft, die für die Energieversorgung des Salamander-Areals ein eigenes Kraftwerk (BHKW) errichtet hat und betreibt. Mit den Erwerbern von Wohnimmobilien werden Energieversorgungsverträge geschlossen, durch die eine kostengünstige Energieversorgung direkt vom Areal sichergestellt werden kann.

Mit der Tochtergesellschaft **Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH** hat die Gesellschaft ein Wohnimmobilien-Portfolio in Heidenheim erworben. Das Portfolio besteht aus insgesamt 576 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Objekte sind aktuell zu ca. 83 Prozent vermietet. Die Gebäude wurden zwischen 1959 und 1962 errichtet. Sie liegen im Wohngebiet „Zanger Berg“ an den Straßen Iglauer Straße, Sudetenstraße, Donauschwabenstraße, Nibelungenstraße und dem Berliner Platz. Die Aufgabe der ersten neuen Projektgesellschaft besteht u.a. darin, die Fassaden und Wohnungen einzelner Gebäude des Heidenheim-Portfolios zu sanieren und die Vollvermietung zu erreichen.

Für ein weiteres Bauvorhaben wurde die Tochtergesellschaft **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH** gegründet. Das Ziel der Gesellschaft ist die Revitalisierung des ehemaligen Polizei-Präsidium-Areals entlang der Schloßstraße, direkt gegenüber der barocken Schlossanlage Ludwigsburg.

Als weitere Immobilien-Projektgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2013 die **Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH** gegründet. Die Gesellschaft hat zwei zum Teil bebaute Grundstücke im Kasseler Stadtteil Wehlheiden mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 m<sup>2</sup> erworben. Ab dem Jahr 2016 sollen die Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Wohnformen bebaut werden. Zur Vorbereitung der Planung und zur Abstimmung mit Behörden und Gremien der Stadt Kassel wurde Anfang 2014 ein bundesweiter städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben.

Alle vier Gesellschaften sind 100%ige Töchter der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH. Zwischen den Töchtern und der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH wurden Ergebnisabführungsverträge geschlossen und im Handelsregister eingetragen. Im Berichtsjahr wurden **Gewinne aus Ergebnisabführungen** der Tochtergesellschaften in Höhe von saldiert



TEUR 1.931 erzielt. Es konnte somit eine vereinfachte Kapitalverzinsung (Gewinn aus Ergebnisabführung bezogen auf das Finanzanlagevermögen) in Höhe von 9,19% erzielt werden.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich im Verhältnis von 2012 zu 2013 um knapp 14% auf ca. 73 Mio. EUR. Durch die Investitionstätigkeit hat sich das **Vorratsvermögen** um 25,4% auf TEUR 43.474,3 erhöht und macht damit fast die 60 % der Bilanzsumme aus. Das Sachanlagevermögen hat sich nur unwesentlich aufgrund der Abschreibung und geringfügiger Zugänge geändert. Die oben bereits erwähnten Tochtergesellschaften wurden jeweils durch Einzahlungen in die Kapitalrücklage finanziell ausgestattet, wodurch sich das **Finanzanlagevermögen** auf TEUR 21.000,0 erhöhte.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Saldo aus Zuzahlungen in und Rückzahlungen aus der Kapitalrücklage um TEUR 100 gemindert. Die **sonstigen Rückstellungen** sind stark rückläufig, weil Zinsen für stille Beteiligungen bis zum Abschlussstichtag vollständig abgerechnet und ausgezahlt wurden und weil ausstehende Rechnungen im Geschäftsjahr separat kreditorisch erfasst wurden und daher in diesem Jahr keine entsprechenden Rückstellungen zu bilden waren.

Die **Bankverbindlichkeiten** wurden durch einen dem Baufortschritt entsprechenden Mittelabruf des Geldmarktdarlehens erhöht. Derzeit wird das Geldmarktdarlehen mit einem Zinssatz von 1,57 % in Anspruch genommen.

Die hohe Investitionstätigkeit spiegelt sich im **Cashflow** aus Investitionstätigkeit von TEUR 20.957 wider, während in der Finanzierungstätigkeit durch die Auszahlung weiterer Tranchen des Geldmarktdarlehens ein positiver Cashflow von TEUR 900 zu verzeichnen ist. Die Finanzierungstätigkeit wurde zu großen Teilen aus den im Vorjahr durch die Platzierung der Anleihe generierten liquiden Mitteln bedient sowie durch das vorgenannte Geldmarktdarlehen. Daher wird der hohe Zufluss an liquiden Mitteln des Vorjahres durch die Investitionstätigkeit im Berichtsjahr verwendet.

In der Liquiditätsbetrachtung ist die noch freie Linie aus dem mit einem Rahmen von TEUR 29.475 gewährten Geldmarktkredit in Höhe von zum Stichtag TEUR 7.468 einzubeziehen. Die Gesellschaft ist daher derzeit jederzeit fähig, Ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten zu begleichen.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 3.388,8 konnten in 2013 nicht an die Vorjahreswerte heranreichen, da in 2013 keine Verkäufe aus Immobilien aus dem Bestand des Salamander-Areals stattfanden. Allerdings wird innerhalb der **sonstigen betrieblichen Erträge** der Gewinn aus dem Verkauf des Kraftwerks an die IPSAK-Energie GmbH in Höhe von TEUR 7.322,2 (nach Abzug von Restbuchwert und eigenen Baukosten) ausgewiesen. Der Materialaufwand, welcher die **Bewirtschaftungskosten** des Areals enthält, ist gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig, da erstmalig sämtliche umlagefähigen Nebenkosten auf Basis unseres Abrechnungssystems auf die Mieter umgelegt werden konnten. Für eine Optimierung der Rechnungslegung wurde außerdem die Gliederung für Wohnungsunternehmen eingeführt. Danach werden sämtliche umlagefähigen Nebenkosten aktiviert und die darauf erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen passiviert. Aus Vorsichtsgründen wird ein Abschlag für Leerstand und für nicht vermietbare Flächen bei der Aktivierung vorgenommen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die im Vorjahr einmalig hohen Aufwendungen für die Platzierungskosten der Anleihe hervorzuheben, welche im Berichtsjahr ursächlich für den Rückgang der sonstigen Aufwendungen von TEUR 1.209,6 waren. Innerhalb der **Finanzerträge** werden die Erträge aus Ergebnisabführungen gezeigt. Der **Finanzaufwand** enthält neben den Zinsen für die Anleihe weiteren Zinsaufwand für die stille Beteiligung. Der **außerordentliche Aufwand** des Geschäftsjahres enthält den Aufwand aus der Teilrückabwicklung des Verkaufs „REWE-Grundstück“ auf dem Salamander-Areal. Aufgrund Planungsänderungen wurde der ursprüngliche notarielle Kaufvertrag aus dem Jahr 2011 im Geschäftsjahr 2013 zum Teil rückabgewickelt und Buchwerte im Verhältnis zum Kaufpreis im Umlaufvermögen eingebucht sowie der Differenzbetrag – welcher im Jahr 2011 einen entsprechenden Buchgewinn dargestellt hatte – als außerordentlicher Aufwand gezeigt.





Aufgrund des mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.506 an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abgeführt.

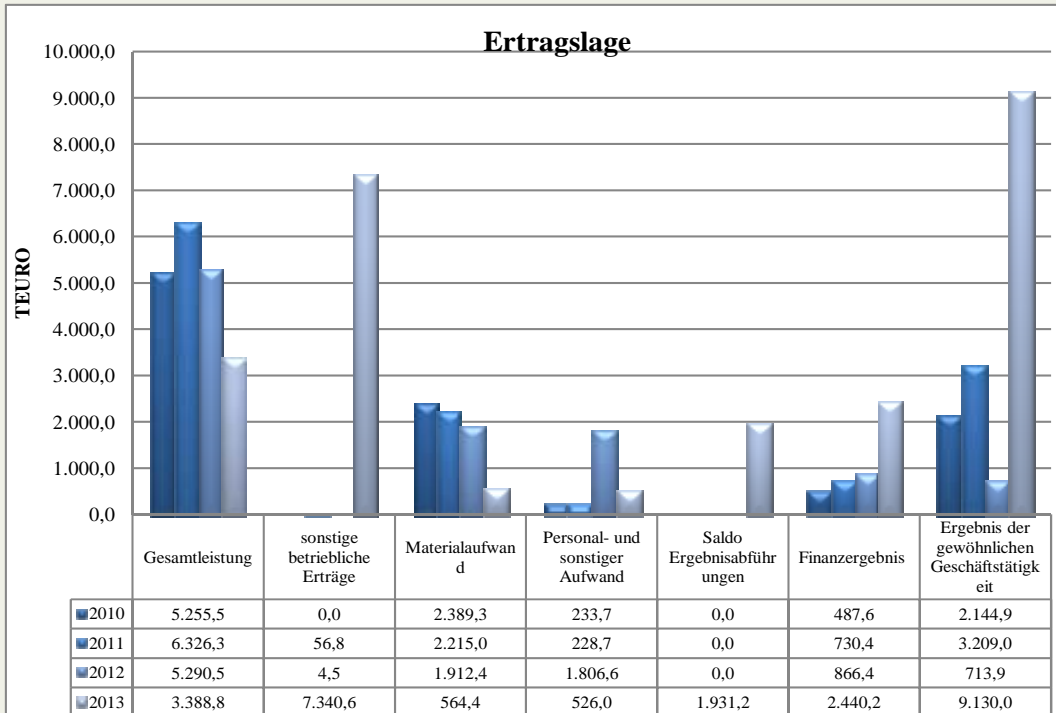
Die Finanzmittel aus der Unternehmensanleihe werden auch künftig für neue Immobilienprojekte in ganz Deutschland eingesetzt. Weitere Projektgesellschaften sind geplant. Im Fokus stehen Industrieanlagen, Denkmalobjekte, Gewerbeimmobilien und Wohnanlagen in Städten mit positiver Wirtschaftsentwicklung ab 20.000 Einwohnern. Die Research- und Investitionsschwerpunkte liegen daher hauptsächlich in guten A- und B-Lagen westdeutscher Städte, Gemeinden und Ballungsgebiete.



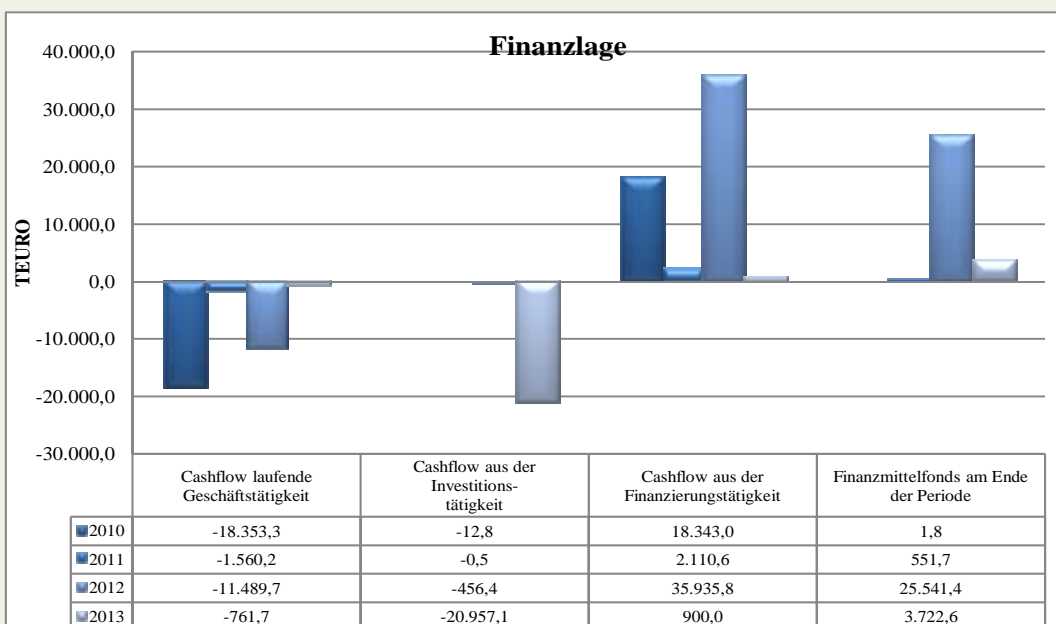
### 3. Lage

Die Lage der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK mbH) ist nach wie vor geprägt von einer unverändert hohen Investitionstätigkeit. Zur Darstellung der Lage und ergänzenden Darstellung unserer vorstehenden Erläuterungen zum Geschäftsverlauf bilden wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit nachstehenden Kennzahlen ab:

#### a) Ertragslage



#### b) Finanzlage

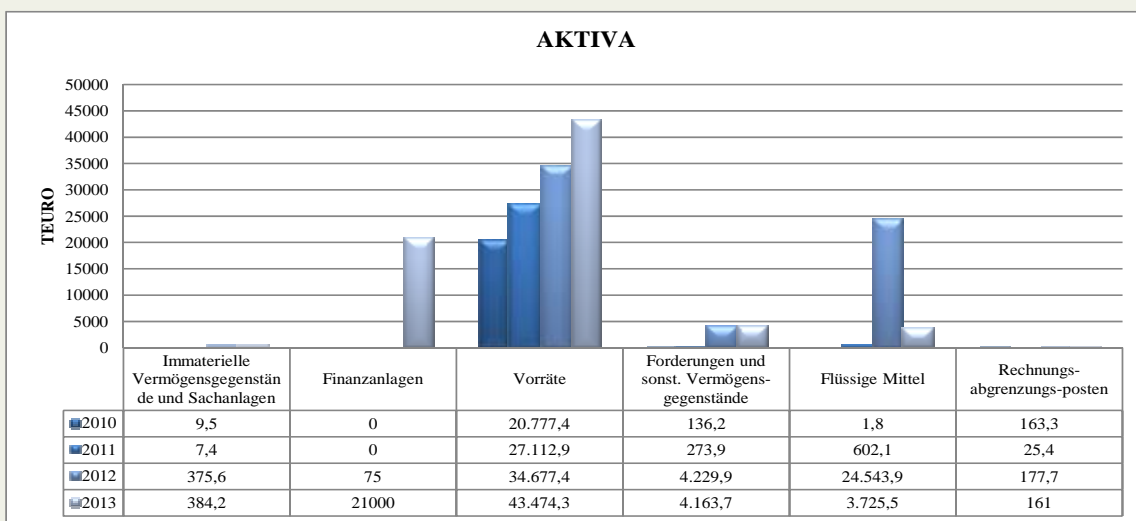




Die Betrachtung der einzelnen Cashflows spiegelt die hohe Investitionstätigkeit in das Salamander-Areal wider. Dabei werden die Investitionen in das Areal im Wesentlichen im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit abgebildet, da dies das Kerngeschäft der Gesellschaft darstellt und die wesentlichen Investitionen in das Umlaufvermögen getätigt werden. Die im Vorjahr geschaffene Liquidität aus der Anleihe wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen für die Kapitalausstattung der Tochtergesellschaften verwendet. Diese wird ebenfalls im Cashflow aus Investitionstätigkeit abgebildet.

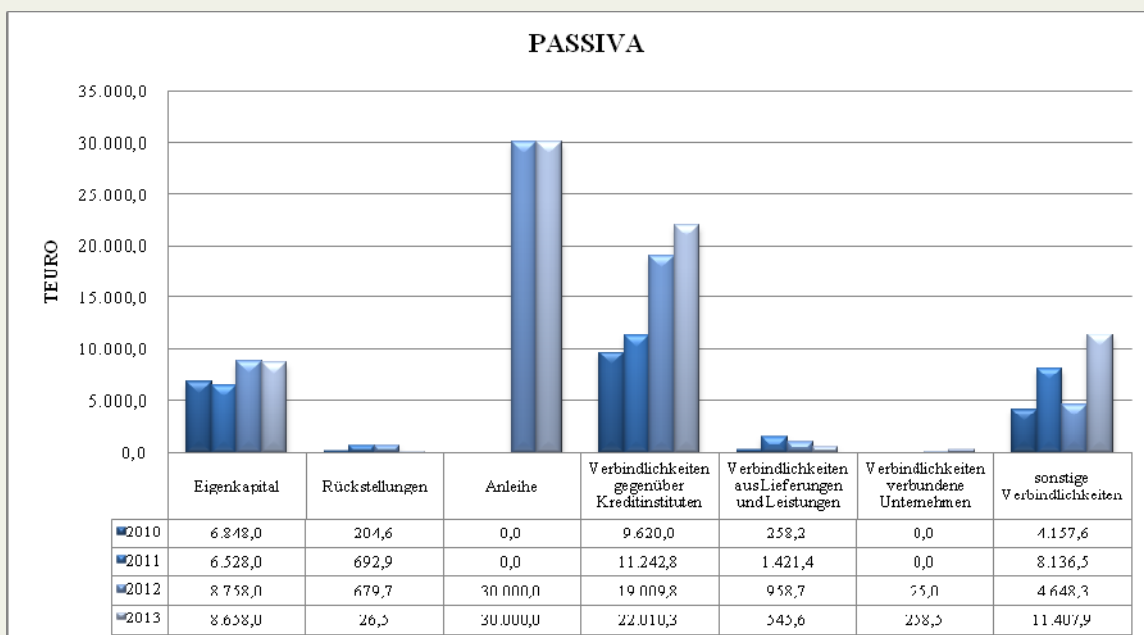
### c) Vermögenslage

Die Vermögensstruktur ist im Wesentlichen von der Entwicklung des Immobilienbestandes in den Vorräten sowie den Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der Tochtergesellschaften (Erhöhung des Finanzanlagevermögens) geprägt. Die Entwicklung der Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:



### d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur wird durch die Platzierung der Unternehmensanleihe im Vorjahr wesentlich beeinflusst. Die Entwicklung der Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:







### III. Nachtragsbericht

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst haben.

### IV. Prognosebericht

Die Gesellschaft verfolgt für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens mehrere Ziele: Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung des Salamander-Areals angestrebt. Darüber hinaus ist der Abschluss aktueller Wohnbau-Projekte auf dem Salamander-Areal vorgesehen. Parallel dazu wird der zeitnahe Abverkauf der Eigentumswohnungen vorangetrieben. Außerdem werden die für den Bau weiterer Objekte erforderlichen Planungen und Genehmigungsprozesse weitergeführt. Mit diesen Aufgaben sind die wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft beschrieben, eine Änderung in der Geschäftspolitik ist nicht geplant.

Die Preissteigerung bei Immobilien hat sich auch im Jahr 2013 wie erwartet fortgesetzt. Die Gefahr einer Preisblase wird von manchen Experten für bestimmte Metropolen oder einzelne Stadtteile inzwischen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen. Die Unternehmensleitung sieht darin keine Gefahr für die Immobilien-Projekte der Gesellschaft, da die Preise jahrelang einer Seitwärtsbewegung gefolgt sind und der weitere Anstieg an den sorgfältig ausgewählten Standorten der Projekte den Markt positiv belebt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind hier mittelfristig die Bedingungen für die Entwicklung einer Preisblase nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund hat sich die bisherige Immobilien-Investmentstrategie der IPSAK als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Die Gesellschaft wird daher weiter mittlere Städte und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung für ihre wohnwirtschaftlich geprägten Investments und komplexen Developments bevorzugen. An diesen Standorten ist das Wertschöpfungspotenzial, gegenüber den von vielen Investoren häufig favorisierten vermeintlichen Top-Standorten, erheblich größer.

Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird daher positiv beurteilt. Mit der Gründung weiterer Tochtergesellschaften können auch in Zukunft sich bietende Chancen auf dem Immobilienmarkt und im Projektierungssegment für die Wertschöpfung genutzt werden.

Das Unternehmen wird künftig weiter in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Die Geschäftsleitung geht aufgrund des derzeitigen Vermietungsstandes davon aus, dass die Gesellschaft in den nächsten zwei Jahren ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erzielen wird.

### V. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

Im Mittelpunkt der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik steht die Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums. Der Schlüssel für dieses Ziel ist nach wie vor die Bereitstellung „billigen“ Geldes. Ein Ziel, das von der Europäischen Zentralbank (EZB) mit allem Nachdruck verfolgt wird. Mit der weiteren Absenkung des Leitzinses im Juni 2014 ist ein weiterer historischer Tiefstand erreicht. Ein Ende dieser Niedrigzinspolitik der EZB ist aus Sicht der Unternehmensleitung noch immer nicht absehbar, denn die von der EZB angestrebte Inflationsrate von zwei Prozent scheint derzeit in weiter Ferne.



Unabhängig von den schwer kalkulierbaren gesamtwirtschaftlichen Wirkungen der Niedrigzinspolitik bieten die niedrigen Zinsen für den Ankauf weiterer Immobilien außergewöhnlich rentable Rahmenbedingungen. Für die Finanzierung von Immobilienankäufen ist der Niedrigzins bei kurzfristigen (Euribor) Laufzeiten weiter von Vorteil. Noch bedeutsamer für die Entwicklung der Gesellschaft sind niedrige Zinssätze jedoch für mittel- bis langfristige Zinsfestschreibungen. Auf Grundlage der Einschätzung von Marktanalysten hält die Unternehmensleitung eine markante Anhebung mittel- bis langfristiger Zinsfestschreibungen in 2014 für wenig wahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität – und damit für das weitere Wachstum der Gesellschaft aufgrund steigender Zinssätze – wird deshalb mittelfristig als gering eingeschätzt.

Die konjunkturell bedingt wechselnden Verhältnisse des Arbeitsmarktes und die seit 2011 gesunkenen Realeinkommen bergen ebenfalls ein Risikopotenzial. Als Folge dieser Entwicklung ist der Kostenanteil, der die Lebenshaltung ausgegeben werden muss, wie z.B. die Miete, gestiegen. Um mögliche Risiken für eine nachhaltige Vermietung, wohnwirtschaftlich oder gewerblich geprägt, so gering wie möglich zu halten, prüft das Unternehmensmanagement kontinuierlich seine Investitionspolitik. Ebenso wird auf eine positive Prognose der Wirtschaftsentwicklung an den Objektstandorten geachtet und die Nutzungskonzepte für Immobilien werden an der lokalen Nachfrage orientiert.

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft, der Ankauf weiterer Immobilien und Projektierungen durch noch zu gründende Projektgesellschaften, wird durch veränderte Anforderungen für eine Finanzierung durch Banken beeinflusst. Um das benötigte Fremdkapital zu erhalten, ist ein höherer Eigenkapital-Anteil erforderlich.

Diese Bedingungen beeinflussen auch die Veräußerung großer Immobilien-Pakete und -Portfolien. Potenzielle Käufer müssen ebenfalls die strengen Eigenkapitalauflagen der Banken erfüllen, um die erforderlichen Kredite zu erhalten. Im Ergebnis werden die Immobilien der Gesellschaft ggfs. länger im Bestand gehalten und die Einnahmen werden stattdessen über eine nachhaltige Vermietung generiert.

Die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der IPSAK ist gleichbleibend stabil. Potenzielle Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend, finanzielle Engpässe sind nicht zu erwarten.

Mit den Tochtergesellschaften der IPSAK mbH bestehen Ergebnisabführungsverträge. Somit besteht das prinzipielle Risiko, mögliche Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen. Dieses Risiko wird von der Unternehmensleitung als gering angesehen.

## **2. Chancenbericht**

Seit Ankauf des Salamander-Areals Ende 2009 hat die IPSAK denkmalgeschützte Gebäude des Areals saniert, denkmalschutzgerecht umgebaut und entwickelt, einen Großteil der Gewerbeflächen vermietet sowie Neubauten projektiert und verkauft. Nach eigener Einschätzung hat die Gesellschaft damit nicht nur ihre Kompetenz in der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale belegt, sondern für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Durch aufeinander abgestimmte Prozesse innerhalb der IMMOVATION-Unternehmensgruppe können Immobilien-Projekte der IPSAK effizient und kostenextensiv realisiert werden. Das Wertschöpfungspotenzial kann insbesondere abseits der Metropolen aus Sicht der Gesellschaft attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. Ausgewählt werden Lagen in großen und mittleren Städten sowie die Peripherie von Ballungsräumen mit prognostizierter positiver Wirtschaftsentwicklung.

Mit dieser Expertise in der Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien gehen wir, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern im Raum Stuttgart, davon aus, über ein Alleinstellungsmerkmal mit großen Entwicklungschancen zu verfügen. Mit diesem Wettbewerbsvorteil ist es wie geplant gelungen, mehrere Tochtergesellschaften für Immobilien-Projekte zu gründen.



Steigende Mieten und ein auch in Zukunft wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart und in anderen Regionen Deutschlands bieten nach unserer Einschätzung gute Rahmenbedingungen. Die weitere Entwicklung der IPSAK sowie der bereits gegründeten und für die Zukunft geplanten Projektgesellschaften werden damit von der Geschäftsführung positiv eingeschätzt.

## VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobiliengeschäft ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einträge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung neuer Mietverhältnisse wird stets die Bonität der potenziellen Mieter abgefragt. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

## VII. Bericht über Zweigniederlassungen

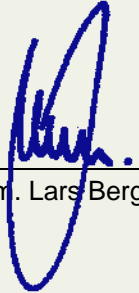
Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

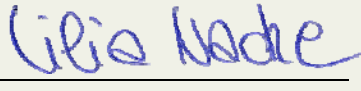
## VIII. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführer der Gesellschaft versichern, dass sie im Rahmen dieses Lageberichts den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens nach bestem Wissen und Gewissen so dargestellt haben, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und entsprechend die Chancen und Risiken, die auf die Gesellschaft wirken, dargestellt werden.

Kassel, 18. Juni 2014

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel  
– Geschäftsführung –

  
\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

  
\_\_\_\_\_  
Lilia Nacke



## 9 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„An die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH:

Wir haben den Abschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel, für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

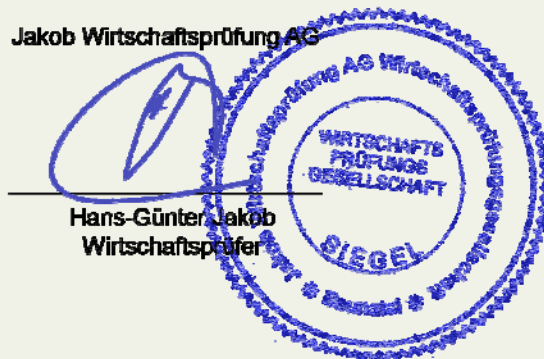


Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Baunatal, den 20. Juni 2014











**Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH**

Firmensitz:  
Druseltalstraße 31  
D-34131 Kassel

Tel.: +49 561 / 81 61 94-0  
Fax.: +49 561 / 81 61 94-9

[info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)  
[www.salamander-areal.com](http://www.salamander-areal.com)