

IPM GmbH & Co. KG

Geschäftsbericht 2015



Inhalt

1) Vorwort	3
2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit	4
3) Industrie- und Businesspark Mühlhausen	6
4) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss	9
- Bilanz	9
- Gewinn- und Verlustrechnung	10
- Kapitalflussrechnung	15
- Eigenkapitalpiegel	17
5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe	20
6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres	21
7) Chancen- und Risikobericht	21
8) Ausblick	23

1) Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten,

gemeinsam blicken wir auf das Geschäftsjahr 2015 zurück.

Unsere Umsatzerlöse blieben nahezu konstant bei 2.531 TEUR. Wir weisen einen Jahresüberschuss von 869 TEUR (Vorjahr: 298 TEUR) aus, das Eigenkapital liegt bei 15.215 TEUR (Vorjahr: 14.346 TEUR) und wir verzeichnen eine Bilanzsumme von 33.388 TEUR (Vorjahr: 32.533 TEUR).

Die Vermietungssituation ist im Berichtsjahr 2015 nach wie vor erfreulich beständig.

Wir sehen weiter positiv in die Zukunft und bedanken uns bei unseren Investoren und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mietern für die Beständigkeit.

Mühlhausen im Täle, im März 2016



Rolf Schmid

2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit

Wirtschaftliches Umfeld

Insgesamt war die deutsche Wirtschaft trotz des weltwirtschaftlich schwierigen Umfelds und der geopolitischen Krisen in einer soliden Verfassung. Bei der Zahl der Erwerbstätigen gab es 2015 einen neuen Höchststand. Zur wirtschaftlichen Belebung haben sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche insgesamt beigetragen. Auf der Verwendungsseite war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die Staatshaushalte waren im Jahr 2015 weiter auf Konsolidierungskurs.

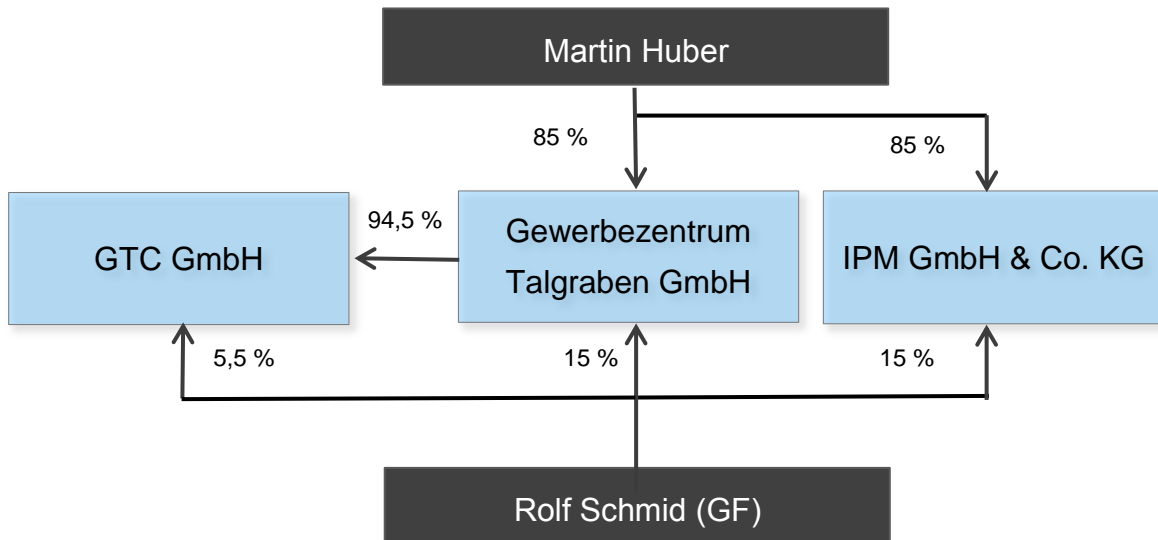
(Quelle: Statistisches Bundesamt; WISTA 1/2016)

Regionales Umfeld

Im Herzen Europas gelegen ist Stuttgart das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und innovativsten High-Tech Standorte in Europa. Aktuelle Umfragen bescheinigen der Region beste Zukunftsperspektiven. Der industrieorientierte Standort zeichnet sich durch die einzigartige Kombination von Weltunternehmen, innovativen Mittelständlern, dynamischen Start-Ups und exzellenten Forschungseinrichtungen aus. Mercedes, Porsche, Bosch, Stihl und Kärcher sind Firmen, deren Produkte nahezu in jedem Land dieser Erde zu finden sind. Die Erfindung des Automobils war der Ausgangspunkt für ein bis heute weltweit einmaliges Automobilnetzwerk aus international renommierten Herstellern und Zulieferern. Zugleich gehört Stuttgart zu den wichtigsten Finanzplätzen in Deutschland mit einem dynamischen Markt für Dienstleister.

Geschäftstätigkeit

Die 2006 gegründete IPM GmbH & Co. KG hat sich auf die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbearealen spezialisiert. Sie ist Eigentümer und Betreiber des Industrie- und Businessparks Mühlhausen und gehört zur Huber Unternehmensgruppe, welche bis heute nahezu 50.000 m² Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt hat. Ziel der IPM ist es, dieses Konzept der Revitalisierung und Vermarktung von Mietflächen für den gewerblichen Bereich auch in Zukunft erfolgreich fortzusetzen.

Huber Immobiliengruppe

Die Huber Unternehmensgruppe umfasst die Huber Automotivegruppe, die den operativen-, sowie die Huber Immobiliengruppe, die den Immobilien-Bereich darstellt. Die Immobiliengesellschaften bestehen jeweils aus einer eigens verwalteten und fast ausschließlich gewerblich genutzten Immobilie. Hauptgesellschafter der IPM GmbH & Co. KG ist Martin Huber mit einer Beteiligung in Höhe von 85%. Die Komplementär-GmbH ist die Huber Objektverwaltungs GmbH, Rolf Schmid deren Geschäftsführer. Die Geschäftsführung der IPM erfolgt durch die Huber Objektverwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin, vertreten durch Rolf Schmid.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftsfähigkeit

Die gesamtwirtschaftliche und regionale Entwicklung und die damit verbundene Konjunktorentwicklung stellen wichtige Einflussfaktoren auf die Mietpreisgestaltung, die Vermietungen der Gewerbeimmobilien sowie deren Wertentwicklung dar.

Risiken, die in der Vermietung zu finden sind, werden weitgehend durch eine ständige Bonitätsüberwachung der Mieter minimiert.

Einen weiteren Einflussfaktor stellt die Entwicklung an den Kredit- und Kapitalmärkten dar. Durch die Emission der Unternehmensanleihe werden zukünftig Kapitalmarktfaktoren höher gewichtet sein. Des Weiteren spielt die Entwicklung des Zinsniveaus und der strukturellen Veränderung der Kreditwirtschaft eine Rolle.

3) Industrie- und Businesspark Mühlhausen

Das ehemalige Kodak-Areal überzeugt durch eine für die damalige Zeit vorausschauende und innovative Objektgestaltung. Die baulichen Substanzen als auch technischen Anlagen weisen einen hohen und außergewöhnlichen Standard auf, der darüber hinaus in einem optimalen Zustand erhalten wurde. 2006 erwarb die neu gegründete IPM GmbH & Co. KG dieses Objekt und führte weitere Modernisierungen durch.

Das Areal bietet Unternehmen unterschiedlichster Branchen einen Standort, der zahlreichen Anforderungen entspricht, ganz gleich, ob diese der Zugang zu Fachpersonal, die Anbindung an Fernverkehrswege oder einfach nur der Bedarf an hochwertigen und flexiblen Gewerbeflächen sind. Mit seiner geographische Lage befindet sich der Industrie- und Businesspark sowohl im Einzugsgebiet der Stuttgarter als auch der Ulmer Wirtschaftszone. Dies wirkt sich positiv bei der Beschaffung von Fachkräften aus.

Ausstattung

Aufgrund der Weitläufigkeit der Anlage, ihren unterschiedlichen Erschließungen sowie des gegliederten Gebäudekörpers können vor Ort nahezu sämtliche Nutzungsmöglichkeiten geboten werden. Dies sowie die direkte Autobahnanbindung an die A8 Stuttgart (Flughafen) / München machen den Standort sowohl für produzierende Unternehmen als auch für Logistik-Dienstleister überaus interessant. Auch die hochwertig ausgebauten Büroflächen finden reges Interesse. Eine nahezu in Süddeutschland einmalige technische und räumliche Ausstattung ermöglicht eine breite Diversifikation an Mietern. Klimatisierte Produktions- und Lagerhallen charakterisieren den USP des Gebäudekomplexes.

Standort

Die IPM GmbH & Co. KG liegt in Mühlhausen im Täle direkt an der Bundesautobahn A8, eine der bedeutendsten Strecken Süddeutschlands, an der gleich benannten Ausfahrt. Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Göppingen, Regierungsbezirk Stuttgart.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist der Kreis mit dem Ballungszentrum Stuttgart verbunden. Daneben haben sich bedeutende Firmen im Kreisgebiet angesiedelt, wie z.B. WMF, Schuler und Allgäier.



Sie profitieren von der verkehrsgünstigen Lage direkt an der A8, über die man u.a. in wenigen Minuten zum Flughafen Stuttgart gelangen kann.

Das zuständige Mittelzentrum für Mühlhausen ist die ca. 21 km entfernte Stadt Geislingen an der Steige, das Oberzentrum

die 41 km entfernte Stadt Ulm. Die Landeshauptstadt Stuttgart mit dem Landesflughafen ist 52 km entfernt und über die Autobahn A8 sehr zügig zu erreichen. Auch die Bundesstraße B 466, die als Querverbindung von der Autobahn-Anschlussstelle Mühlhausen in den stark industrialisierten Raum entlang der Bundesstraße B10 (von Geislingen a. d. Steige bis Stuttgart) führt, begünstigt den Standort Mühlhausen verkehrstechnisch.

Der Landkreis Göppingen bildet den südöstlichen Teil der Region Stuttgart. Diese ist einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Deutschlands und nimmt weltweit eine führende Position in der Entwicklung von High-Tech-Produkten des Fahrzeug- und Maschinenbaus ein. Die Region ist außerdem ein bedeutender Banken-, Finanz- und Versicherungsplatz und das Forschungs- und Technologiezentrum des Bundeslands Baden-Württemberg.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote lag zum 31.12.2015 ähnlich hoch wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr bei rund 95%.

Der Ankermieter, ein namhafter regionaler Automobilzulieferer bester Bonität, besitzt eine Gewichtung von rund 48% der Mietflächen. Dieser begann im Jahre 2012 mit der Anmietung von Teilflächen und nutzt seit Februar 2013 die vereinbarte Gesamtmietfläche von mehr als 13.500 m². Hierbei handelt es sich um einen langfristigen Mietvertrag bis 2023 mit Option auf weitere 5 Jahre.

Die Jenoptik Polymer Systems GmbH, eine Tochter der Jenoptik AG, nimmt derzeit eine Größe von 7,8% der Mietflächen ein. Die Tochter von Jenoptik AG ist bereits seit Erwerbszeitpunkt (2006)

Mieter. Der Mietvertrag verlängert sich am 01.01. eines jeden Jahres automatisch um 1 Jahr sofern dieser nicht gekündigt wird.

Die verbleibenden ca. 20% teilen sich in weitere Unternehmen auf, die in den Bereichen Forschung/ Entwicklung, Doppelbandpressentechnologie, Lebensmittellogistik, Elektronik sowie Sozialeinrichtungen tätig sind.

Dadurch erhalten wir einen guten Branchenmix zur Risikostreuung innerhalb des Vermietungsportfolios.

4) Ertrags- Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	286,00	0,00
Sachanlagen	48.555,00	65.927,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.300.000,00	21.316.028,54
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.359.989,06	10.348.149,83
	31.708.830,06	31.730.105,37
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	0,00	764,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	433.174,90	384.132,70
Kurzfristige Steuerforderungen	31.587,67	11.150,47
Sonstige Vermögenswerte	45.026,26	27.141,88
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.169.582,13	379.881,96
	1.679.370,96	803.071,98
Summe AKTIVA	33.388.201,02	32.533.177,35
PASSIVA		
Eigenkapital		
Festkapital	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	560.000,00	560.000,00
Gewinnrücklagen und Gewinnvortrag / Verlustvortrag	14.454.686,50	13.585.823,89
	15.214.686,50	14.345.823,89
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	15.000.000,00	15.000.000,00
Sonstige Schulden	84.775,42	82.306,23
Passive latente Steuern	2.146.506,76	2.105.872,59
	17.231.282,18	17.188.178,82
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	146.013,50	134.875,12
Finanzverbindlichkeiten	500.006,09	601.248,78
Kurzfristige Steuerschulden	76.400,00	41.284,48
Rückstellungen	60.060,00	72.487,00
Sonstige Schulden	159.752,75	149.279,26
	942.232,34	999.174,64
Summe PASSIVA	33.388.201,02	32.533.177,35

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	2.531.338,90	2.531.710,77
<i>Mieteinnahmen</i>	<i>1.646.638,08</i>	<i>1.580.805,15</i>
<i>Betriebskosten</i>	<i>884.700,82</i>	<i>950.905,62</i>
Sonstige betriebliche Erträge	157.070,75	137.271,80
Abschreibungen	19.144,11	13.121,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.422.345,02	1.300.482,75
Operatives / betriebliches Ergebnis	1.246.920,52	1.355.377,91
Finanzerträge	587.372,76	470.357,61
Finanzaufwendungen	808.214,37	1.454.194,55
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.026.078,91	371.540,97
Ertragssteuern	157.216,30	73.596,44
Jahresüberschuss	868.862,61	297.944,53

Allgemeine Angaben

Die IPM ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Mühlhausen i.T. Der Jahresabschluss der IPM GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2015 wird in Anwendung der Vorschriften der am Abschlussstichtag gültigen und von der Europäischen Union anerkannten International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, sowie den Interpretationen des International Financing Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode 2015 wird die Bilanz entsprechend der Fristigkeit gemäß IAS 1 gegliedert.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2015 lagen mit 2.531 TEUR auf Vorjahres-Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich überwiegend durch den Anstieg der Instandhaltung- und Repräsentationsaufwendungen von 1.300 TEUR im Vorjahr auf 1.422 TEUR im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Insofern ist das Betriebsergebnis um 108 TEUR von 1.355 TEUR auf 1.247 TEUR zurückgegangen.

Das Finanzergebnis beträgt -221 TEUR und konnte im Vergleich zum Vorjahr (-984 TEUR) deutlich verbessert werden. Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklung hatte der Rückgang der Finanzaufwendungen von 1.454 TEUR auf 808 TEUR, welcher auf dem Wegfall der Kosten für eine Umschuldung beruht.

Insofern ist es der Gesellschaft gelungen, das Ergebnis vor Ertragsteuern von 372 TEUR auf 1.026 TEUR erheblich zu steigern.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 157 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR) ergibt sich ein Jahresüberschuss von 869 TEUR (Vorjahr: 298 TEUR), was einem Anstieg von 191,6% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Bilanzsumme um 855 TEUR von 32.533 TEUR auf 33.388 TEUR erhöht.

Bei den Vermögenswerten ist diese Entwicklung insbesondere auf den Anstieg der Zahlungsmittel von 380 TEUR auf 1.170 TEUR zurückzuführen, welche maßgeblichen Einfluss auf die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte um 876 TEUR hatten. Die langfristigen Vermögenswerte hingegen haben sich nur unwesentlich um 22 TEUR gemindert.

Auf der Passivseite spiegelt sich der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals wider, welches von 14.346 TEUR um 869 TEUR auf 15.215 TEUR angestiegen ist. Die Eigenkapitalquote beträgt 46% (Vorjahr: 47%)

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich nur unwesentlich von 17.188 TEUR auf 17.231 TEUR erhöht und enthalten wie im Vorjahr Finanzverbindlichkeiten von 15.000 TEUR.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von 999 TEUR auf 942 TEUR leicht gesunken. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der Tilgung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 101 TEUR.

Finanzlage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit liegt mit 686 TEUR auf Vorjahres-Niveau (688 TEUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 2.443 TEUR auf -121 TEUR deutlich vermindert. Im Geschäftsjahr 2015 beinhaltet der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss für die Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungskosten, während im Vorjahr im Rahmen der Umschuldung als Saldo Finanzmittel in Summe von 2.443 TEUR zugeflossen sind.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von -7.534 TEUR im Vorjahr auf 224 TEUR im Geschäftsjahr 2015 deutlich erhöht. Während im Vorjahr der Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich durch die Gewährung von Darlehen an nahestehende Unternehmen von 7.495 TEUR geprägt war, beinhaltet der Cashflow des laufenden Geschäftsjahres im Wesentlichen die Rückzahlung von gewährten Darlehen (226 TEUR).

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 31.709 TEUR sind über das Eigenkapital und die langfristigen Verbindlichkeiten von zusammen 32.446 TEUR finanziert. Die kurzfristigen Schulden mit 942 TEUR sind durch die kurzfristigen Vermögenswerte mit 1.679 TEUR gedeckt.

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 1.170 TEUR (Vorjahr: 380 TEUR).

Während des Geschäftsjahres war die Gesellschaft jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

In 2015 fallen Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 157 TEUR an. Diese gliedern sich folgendermaßen auf:

	2015	2014
<i>Laufende Ertragssteuern</i>	115.632	34.638
<i>Aperiodische laufende Ertragssteuern</i>	950,13	0,00
<i>Latente Steuern temporäre Differenzen</i>	40.634	38.959
<i>Latente Steuern Verlustvorträge</i>	0,00	0,00
<i>Ertragssteuern</i>	157.216	73.596

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen passiven latenten Steuern entfallen vollständig auf die temporäre Differenz aus der Neubewertung der Finanzimmobilien.

Kapitalflussrechnung 2015

	2015	2014
	€	€
<i>Jahresergebnis</i>	868.862,61	297.944,53
<i>Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögenswerte</i>	19.144,11	13.121,91
<i>Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge</i>	-357.233,28	-328.144,70
<i>Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	-300.709,75	588.625,74
<i>Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	983.105,00	1.152.683,59
<i>Zunahme / Abnahme der Rückstellungen</i>	-12.427,00	-12.914,00
<i>Gezahlte / erhaltene Zinsen</i>	-456.356,26	-984.392,22
<i>Gezahlte / erhaltene Ertragssteuern</i>	-58.282,13	-39.236,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	686.103,30	687.688,85
<i>Auszahlung für Investitionen in das Sachvermögen</i>	-1.628,81	-30.638,90
<i>Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen</i>	-429,30	0,00
<i>Auszahlung für Investitionen in Finanzimmobilien</i>	0,00	-8.205,34
<i>Einzahlungen / Auszahlungen aus Positionen, die nicht der betrieblichen Tätigkeit oder der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind</i>	226.404,81	-7.494.771,84
Cashflow aus Investitionstätigkeit	224.346,70	-7.533.616,08
<i>Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten</i>	0,00	10.780.259,52
<i>Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und der Gewährung von (Finanz-) Krediten</i>	-101.242,69	-7.894.211,52
<i>Sonstige Finanzierungskosten</i>	-19.507,14	-443.153,76
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-120.749,83	2.442.894,24
<i>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	789.700,17	-4.403.032,99
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</i>	379.881,96	4.782.914,95
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</i>	1.169.582,13	379.881,96

Die Kapitalflussrechnung zeigt wie sich die Zahlungsmittel der IPM im Laufe der Berichtsperiode durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandspositionen, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten Auszahlung für Investitionen in Investment Properties beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten Zinserträge aus der Verzinsung von Darlehen an nahestehende Personen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen die Kassenbestände und Guthaben auf Bankkonten.

Eigenkapitalpiegel 2015	Festkapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen und Gewinn-/ Verlustvortrag	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€
<i>Eigenkapital 01.01.2014</i> <i>Jahresüberschuss</i>	200.000	560.000	13.287.879 297.945	14.047.879 297.945
<i>Eigenkapital 31.12.2014</i> <i>Jahresüberschuss</i>	200.000	560.000	13.585.824 868.862,61	14.345.824 868.862,61
<i>Eigenkapital 31.12.2015</i>	200.000	560.000	14.454.687	15.214.687

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2015 und zum 31.12.2014 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 21.300 TEUR basieren auf der Bewertung der Gutachter Schlicht und Kollegen. Die unabhängigen Sachverständigen sind von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Beachtung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Hierbei wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Ein unbebautes Grundstück wurde mit dem Sachwert bewertet.

Die Bewertungsmethode wurde im Berichtsjahr nicht geändert.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die IPM hat Darlehen an Gesellschafter und diesen nahestehenden Unternehmen in Höhe von 10.360 TEUR gewährt.

Die Geschäftsleitung der IPM geht bei der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte von positiven Ergebnissen, insbesondere der Huber Automotive AG, aus. Die aktuellen Unternehmensplanungen sowie die Entwicklung bis zur Bilanzerstellung zeigen, dass die Unternehmen künftig weiterhin einen positiven Cashflow erzielen können. Zum Ende der Berichtsperiode wurden deshalb keine Wertminderungen vorgenommen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese setzen sich aus den Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen über 420 TEUR und Forderungen an Dritte 13 TEUR zusammen und erhöhten sich im Gesamten um rund 13%.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Kommanditkapital blieb im aktuellen Berichtsjahr unverändert bei 200 TEUR und verteilt sich auf die Gesellschafter Martin Huber (170 TEUR) und Rolf Schmid (30 TEUR). Die Kapitalrücklage, für welche Zuzahlungen der Gesellschafter in die Rücklagen ausgewiesen werden, beträgt weiterhin 560 TEUR.

Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung der Vermögenswerte am 31.10.2013 eine Unternehmensanleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von 15 Mio. EUR begeben. Die Anleihe ist am 31.10.2018 fällig und ist mit einem Kupon in Höhe von 5% p.a. ausgestattet. Die Anleihe war zum Bilanzstichtag vollständig platziert. Besichert sind die Finanzverbindlichkeiten durch Grundpfandrechte an den im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken sowie der Abtretung von Mietforderungen aus der Vermietung des Grundbesitzes.

Ferner besteht ein kurzfristig kündbarer Geldmarktkredit bei einem Kreditinstitut über 500 TEUR.

Passive latente Steuern

Die latenten Steuern beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2.147 TEUR (Vorjahr: 2.106 TEUR).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 135 TEUR auf 146 TEUR.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte für die die IPM Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat.

Zum Periodenende haftet die IPM gegenüber einem Lieferanten der Huber Automotive AG aufgrund einer Garantieerklärung über 500 TEUR. Im Rahmen von Miet- Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtsjahr Zahlungen von 82 TEUR geleistet.

5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe

Eckdaten der Anleihe	
<i>Emittent</i>	IPM GmbH & Co. KG
<i>WKN/ ISIN</i>	A1X3NK/ DE000A1X3NK2
<i>Gesamtnennbetrag</i>	15.000.000 EUR
<i>Mindestsumme</i>	1.000 EUR
<i>Kupon</i>	5% p.a. (jährlich nachträglich)
<i>Laufzeit</i>	5 Jahre vom 31.10.2013 – 31.10.2018
<i>Sicherungsart</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erstrangige Grundschuld am Industrie- und Businesspark in Höhe von 15 Mio. EUR - Forderungszession der laufenden Mieterträge - Mittelverwendungskontrolle durch Treuhänder - Treuhandkonto zur unterjährigen Ansparung der Kuponzahlungen
<i>Börsennotiz</i>	Open Market/ Entry Standard Frankfurt, Stuttgart, Berlin (Handelsaufnahme Börse Frankfurt 25. April 2014)

Gem. Objektgutachten vom 31.08.2013 der zertifizierten Sachverständigenkanzlei Schlicht und Kollegen wurde ein Verkehrswert im Ertragswertverfahren in Höhe von 21.300 TEUR festgesetzt. Dieser Verkehrswert wurde in einer Folgebewertung im November 2015 erneut bestätigt.

6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag konnte eine weitere Fläche an den Ankermieter vermietet werden, wodurch sich die Vermietungsquote auf 96% erhöht.

7) Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat folgende wesentliche Kriterien im internen Kontroll- und Risikomanagement festgelegt:

Operative Risiken

Zur Sicherung der Erträge wurden langfristige Mietverträge geschlossen. Mit dem Ankermieter besteht im Industrie- und Businesspark Mühlhausen ein Mietvertrag über 10 Jahre und Restlaufzeit bis Januar 2023. Die Nettokaltmiete daraus beträgt rund 51% der Gesamtmietträge. Der zweitgrößte Mieter ist die Huber Automotive AG, eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe mit rund 21% der Gesamtmietträge.

Ausfallrisiko der Mieter

Vor und nach Schließung eines Mietvertrages werden bei Creditreform Auskünfte eingeholt. Des Weiteren werden regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf und Jahresabschlüsse geprüft sowie Gespräche geführt, um eventuell eintretende finanzielle Risiken bei Mietern frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Ausleihungen an Gesellschafter und an verbundene Unternehmen

Es bestehen 10.360 TEUR Darlehen an nahestehende Unternehmen und Personen. Sämtliche Schuldner befinden sich innerhalb der Unternehmensgruppe. Um das Ausfallrisiko zu begrenzen, werden regelmäßige interne Kontrollen anhand von Jahresabschlüssen und betriebswirtschaftlichen Auswertungen durchgeführt.

Branchenbezogene Risiken

Mit Einzug des Ankermieters hat sich der bisher stets bedachte Branchenmix bei der Mieterwahl vermehrt Richtung Automotive-Branche verschoben. Dies birgt Risiken in Bezug auf eventuell eintretende branchenbezogene Absatzkrisen. Bei der Vergabe der Flächen an den Ankermieter wurde jedoch berücksichtigt, dass es sich um ein Unternehmen handelt, welches seit über 100 Jahren als Automobilzulieferer Bestand hat und hervorragende Bonitätsauskünfte besitzt. Zusätzlich besteht eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft. Einen Mietvertrag mit einem Ankermieter über nahezu 50% der Gesamtfläche und mit 10-jähriger Laufzeit abzuschließen wurde aber auch als Chance angesehen und ist ein stabilisierender Faktor hinsichtlich des zukünftigen Mietertrags.

Liquiditätsrisiken

Da das Vermögen in erheblichem Umfang durch Fremdkapital finanziert ist, unterliegt die IPM einem erheblichen Refinanzierungsrisiko. Zur Begrenzung dieses Risikos ist die IPM in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen, um eine Refinanzierung sicherzustellen.

Versicherungsschutz

Es besteht ein umfangreicher Sachversicherungsschutz. Durch diesen sind Gebäudebrandschäden bis zu 40 Mio. EUR, Wasser- und Elementarschäden sowie der Inhalt abgedeckt.

Gesamteinschätzung der Risiken

Die vorgenannten Risiken werden von der Geschäftsleitung im Einzelnen sowie im Ganzen nicht als unternehmensgefährdend betrachtet.

Chancen aufgrund der Nachfragesituation


Aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeimmobilien in der Region sowie der guten Marktlage sehen wir weiterhin eine große Chance in der Vermietung bestehender sowie in der Generierung neuer Objekte.

8) Ausblick

Für das Geschäftsjahr sind Umsatzerlöse in gleicher Höhe geplant. Auch die Umsätze in den darauffolgenden Geschäftsjahren 2017 und 2018 sind durch langfristige Mietverträge gesichert.

Wir sehen die von der IPM GmbH & Co. KG verfolgte Unternehmensstrategie bestätigt und werden diese weiterhin verfolgen. Dabei gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus und prüfen gegebenenfalls auch Expansionsmöglichkeiten.

Mühlhausen im Täle, im März 2016



Rolf Schmid

Kontakt und Impressum

IPM GmbH & Co. KG

Industrie- und Businesspark 213

73347 Mühlhausen im Täle

Tel.: 07335/ 92 06 – 0

Fax: 07335/ 92 06 – 199

Mail: info@ipm-businesspark.com

Web: www.ipm-businesspark.com

Investor Relations

Tel.: 07335/ 92 06 – 0

Email: info@ipm-businesspark.com

Geschäftsführung:

Huber Objektverwaltungs GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Rolf Schmid

Registergericht:

Amtsgericht Ulm , HRB 720057

USt-ID-Nr.:

DE249792249

IPM GmbH & Co. KG

Industrie- und Businesspark 213, 73347 Mühlhausen im Täle

www.ipm-businesspark.com