

**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM 31. DEZEMBER 2012**

der Firma

MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting GmbH

Palmaille 67

22767 Hamburg

Geschäftsführer:	Richard Apfelbacher Ulf Holländer Christian Sternberg Stefan Viering Jenny Gehrke
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg HRB 67197
Finanzamt:	Hamburg Altona
Steuernummer:	41/744/02588

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012
3. Anhang zum 31. Dezember 2012
4. Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2012
5. Erläuterungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen  
und Beteiligungen zum 31. Dezember 2012

MPC MÜNCHMEYER PETERSEN REAL ESTATE CONSULTING GMBH  
Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	2012 EUR	2011 EUR	PASSIVA	2012 EUR	2011 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>245.568,41</b>	<b>272.400,66</b>	<b>A. Eigenkapital</b>	<b>52.000,70</b>	<b>52.000,70</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	I. Gezeichnetes Kapital	52.000,00	52.000,00
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	II. Kapitalrücklage	0,00	0,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	III. Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	1. gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	2. Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00	0,00
II. Sachanlagen	0,00	0,00	3. satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	4. andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,70	0,70
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00		0,00	0,00
III. Finanzanlagen	245.568,41	272.400,66	<b>B. Rückstellungen</b>	<b>278.943,26</b>	<b>179.223,63</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	167.025,82	192.025,82	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	78.542,59	80.374,84	3. Sonstige Rückstellungen	278.943,26	179.223,63
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00			
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>5.611.498,07</b>	<b>7.724.809,04</b>
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Anleihen	0,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>5.688.406,17</b>	<b>7.682.303,77</b>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
I. Vorräte	26.116,74	962.555,07	3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.947,67	54.127,61
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	26.116,74	962.555,07	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
3. fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.571.577,45	2.829.699,70
4. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.125,86	4.801.619,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.634.500,20	6.718.437,20	8. sonstige Verbindlichkeiten	27.847,09	39.362,51
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	500,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.733,65	0,00	<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.612.148,87	6.659.701,40			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22.351,33	19.002,15			
III. Wertpapiere	0,00	0,00			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00			
2. Sonstige Wertpapiere	0,00	0,00			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	27.789,23	1.311,50			
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.467,45</b>	<b>1.328,94</b>			
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>5.942.442,03</b>	<b>7.956.033,37</b>	<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>	<b>5.942.442,03</b>	<b>7.956.033,37</b>

**MPC MÜNCHMEYER PETERSEN REAL ESTATE CONSULTING GMBH**  
Hamburg

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für den Zeitraum vom  
01. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse	5.450.709,19	5.672.676,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	77.120,77	-272.434,21
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. sonstige betriebliche Erträge	84.886,10	1.384.165,77
5. Materialaufwand	-192.610,22	-639.201,73
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-192.610,22	-639.201,73
6. Personalaufwand	-1.310.206,19	-1.502.403,77
a) Löhne und Gehälter	-1.168.763,97	-1.329.366,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; <i>davon für Altersversorgung</i>	-141.442,22 -398,85	-173.037,67 -584,98
7. Abschreibungen	-1.013.559,10	0,00
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	0,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.013.559,10	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.041.006,38	-3.834.039,81
9. Erträge aus Beteiligungen	229.198,72	344.871,09
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	212.532,05	339.114,68
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	328.817,98	1.094.612,85
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	576,10	45.963,32
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.965,76	-56.510,08
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	-7.954,21	-56.463,80
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>605.385,11</b>	<b>2.191.737,09</b>
15. Außerordentliche Erträge	4.445.227,34	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	-46.144,08	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	4.399.083,26	0,00
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.580.397,54	-484.816,68
19. Sonstige Steuern	0,00	25,00
20. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn oder Verlust	-3.424.070,83	-1.706.945,41
<b>21. Jahresüberschuß/-fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**MPC MÜNCHMEYER PETERSEN REAL ESTATE  
CONSULTING GMBH  
Hamburg**

**Anhang zum 31. Dezember 2012**

**I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Dritten Buches des HGB und den ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Dementsprechend wurde von den Erleichterungen gemäß § 288 HGB für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht.

Die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG hat am 28. Dezember 2012 mit allen involvierten Finanzierungs- und Geschäftspartnern eine umfassende Restrukturierungsvereinbarung getroffen. Danach wurde die Gesellschaft von Eventualverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 790 Mio. enthaftet und von wesentlichen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 70 Mio. dauerhaft entschuldet.

Die Restrukturierungsvereinbarung der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG mit den Banken sieht unter anderem auch eine aktive Beteiligung der Großaktionäre vor. Beide Großaktionäre werden die Restrukturierung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unterstützen. Die Durchführung der Kapitalmaßnahmen ist für das erste Halbjahr 2013 geplant. Insgesamt ist eine Kapitalerhöhung von maximal bis zu EUR 17 Mio. geplant. Die Großaktionäre haben sich dabei gegenüber den Banken verpflichtet, eine Kapitalerhöhung in Höhe von insgesamt EUR 14 Mio. sicherzustellen.

Die Restrukturierungsvereinbarung der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG hat aufgrund der Einbeziehung der MPC Real Estate Consulting GmbH in diese Vereinbarung einen wesentlichen Einfluss auf den vorliegenden Abschluss. Dabei führt der Abgang von Verbindlichkeiten gegenüber den Fondsgesellschaften zu einem Ertrag und die Ausbuchung von Forderungen zu einem entsprechenden Aufwand. Die Effekte hieraus werden im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

Die Geschäftsführung der MPC Real Estate Consulting GmbH ist weiterhin vollumfänglich von der Tragfähigkeit, Nachhaltigkeit und Stärke des Geschäftsmodells der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG überzeugt. Die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG-Gruppe ist aufgrund ihrer besonderen Wettbewerbsvorteile gut aufgestellt, um auf Basis neuer strategischer Zielsetzungen im aktuellen Marktumfeld sowie bei einem Wiederanziehen des Marktes eine führende Rolle einzunehmen. Dafür wurden wesentliche unternehmerische und strategische Entscheidungen getroffen und umgesetzt. Die Geschäftsführung ist überzeugt davon, dass sich der Erfolg dieser Maßnahmen langfristig auch im Ergebnis der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG-Gruppe widerspiegeln wird.

## II. BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Die Bilanzierung und Bewertung im Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit vorgenommen.

**Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** sind mit den Anschaffungskosten oder, bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, mit den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Wurden in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgte eine Wertaufholung höchstens bis zu den Anschaffungskosten.

Die unter den **Vorräten** ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den zum Bilanzstichtag angefallenen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer verlustfreien Bewertung angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert nach Abzug erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko. Unverzinsliche Forderungen mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr sind mit dem Barwert bilanziert. Die Ermittlung der Barwerte für die zugeordneten Darlehensbestände bzw. Forderungen erfolgt auf der Basis des DCF-Verfahrens unter Anwendung der aktuellen Swap-Renditekurve (risikoloser Zinssatz), der Schuldnerisikoprämie der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG und darlehensspezifischer Risikoaufschläge. Die Risikoaufschläge werden auf Basis der geschätzten Verlustquoten und Ausfallwahrscheinlichkeiten auf Basis von 5 Jahres Credit-Default-Swaps für bestimmte Ratingklassen berechnet.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zu Nominalwerten bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt gemäß § 253 Abs. 1 HGB jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden nach § 253 Abs. 1 HGB mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

**Fremdwährungsforderungen und –verbindlichkeiten** werden gem. § 256 a HGB mit dem jeweiligen Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag bewertet. Die sich aus der Bewertung ergebenden Gewinne werden nur berücksichtigt, soweit sie Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betreffen.

## 2. Angewandte Ausweismethoden

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betragen insgesamt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 39.733,65).

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betragen EUR 5.612.148,87 (Vorjahr: EUR 6.659.701,40) und betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### 2. Eigenkapital

Der Bilanzgewinn beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 0,70.

Der Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag wurde aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG abgeführt.

Der Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### 3. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betragen insgesamt EUR 5.571.577,45 (Vorjahr: EUR 2.829.699,70) und beinhalten im Wesentlichen mit EUR 5.437.032,14 Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin MPC Münchmeyer Petersen Capital AG, welche aus dem sonstigen Verrechnungs- und Finanzverkehr resultieren und in laufender Rechnung geführt werden.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betragen EUR 1.125,86 (Vorjahr: EUR 4.801.619,22). Die im Vorjahr im Wesentlichen passivierten Verbindlichkeiten aus Freihalteverpflichtungen sind im Rahmen der Enthftung aufgelöst worden.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### **4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus empfangenen Ausschüttungen aus den Fondsgesellschaften resultiert eine latente Rückzahlungsverpflichtung gem. § 172 Abs.4 HGB in Höhe von EUR 4.253,08 (Vorjahr: EUR 12.642,55).

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen keine Verpflichtungen.

#### **5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens**

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf unfertige Leistungen in Höhe von EUR 1.013.599,10 gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB (verlustfreie Bewertung) vorgenommen.

#### **6. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge**

Mit Wirkung zum 28. Dezember 2012 hat die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG mit den Banken eine Enthafungsvereinbarung getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung verzichten die MPC Real Estate Consulting GmbH und diverse Fonds-KG's gegenseitig auf ihre Forderungen und Verbindlichkeiten.

Aus der Ausbuchung dieser Forderungen und Verbindlichkeiten haben sich außerordentliche Aufwendungen in Höhe von EUR 46.144,08 und außerordentliche Erträge in Höhe von EUR 4.445.227,34 ergeben.

### **IV. SONSTIGE ANGABEN**

#### **1. Gesellschaftsorgane**

Mitglieder der **Geschäftsführung** im Berichtsjahr waren:

Herr Ulf Holländer, Kaufmann  
Herr Stefan Viering, Kaufmann  
Herr Richard Apfelbacher, Kaufmann  
Herr Christian Sternberg, Kaufmann

Mit Wirkung zum 14.02.2013 ist Frau Jenny Gehrke, Kauffrau, zur weiteren Geschäftsführerin bestellt worden.



## 2. Verschmelzung

Die MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting GmbH ist als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 17. Februar 2012 sowie der Zustimmungsbeschlüsse ihrer Gesellschafterversammlung vom 17. Februar 2012 und der Gesellschafterversammlung des übertragenden Rechtsträgers vom 17. Februar 2012 mit der Managementgesellschaft Sachwert Rendite-Fonds Japan mbH, mit Sitz in Quickborn verschmolzen.

Die Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister ist am 7. März 2012 erfolgt.

## 3. Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Das Mutterunternehmen der MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting GmbH, das den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt, ist die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG, Hamburg.

Der Konzernabschluss der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG wird beim elektronischen Bundesanzeiger unter der Nummer HRB 72691 zur Offenlegung eingereicht.

An den in der Anlage „Erläuterungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen zum 31. Dezember 2012“ zum Anhang aufgeführten Unternehmen hält die MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting GmbH unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Anteile (Angabe nach § 285 Nr. 11 HGB). Bei den angegebenen Werten für Eigenkapital und Jahresüberschuss bzw. –fehlbetrag handelt es sich jeweils um die Werte aus den auf Basis des jeweiligen Landesrechts erstellten Jahresabschlüssen; die Werte sind gerundet.

Hamburg, den 30.06.2013

---

Richard Apfelbacher  
-Geschäftsführer-

---

Ulf Holländer  
-Geschäftsführer-

---

Christian Sternberg  
-Geschäftsführer-

---

Stefan Viering  
-Geschäftsführer-

---

Jenny Gehrke  
-Geschäftsführerin-

**MPC MÜNCHMEYER PETERSEN REAL ESTATE CONSULTING GMBH**  
**Hamburg**

**Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2012**

	<b>EUR</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	
Verrechnungskonto (MPC-Gruppe)	17.742,33
Debitorische Kreditoren	2.271,50
Übrige	2.337,50
	<u>22.351,33</u>

	<b>EUR</b>
<b>Rückstellungen</b>	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	
Rechts- und Beratungskosten	223.470,26
Urlaub	50.223,00
Ausstehende Rechnungen	1.650,00
Berufsgenossenschaft 2012	3.600,00
	<u>278.943,26</u>

	<b>EUR</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	
Lohnsteuer 12/2012	27.128,98
Übrige	718,11
	<u>27.847,09</u>