

RECHENSCHAFTSBERICHT 2019

SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG

31. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers	4
A. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften	4
a) Bilanz	5
b) Gewinn- und Verlustrechnung	7
II. Angaben über das Vermögen	8
A. Veranlagung je Immobilie.....	8
B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft.....	8
C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung.....	8
1. Unternehmen.....	8
a) Firma.....	8
b) Register.....	8
c) Rechtsform	8
d) Gründungsjahr	8
e) Sitz/Hauptniederlassung.....	9
f) Gegenstand	9
g) Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht.....	9
2. Buchwert der Beteiligung	10
3. Ausschüttung auf die Beteiligung	10
4. Unternehmenskennzahlen	10
a) Eigenkapitalquote	10
b) Cash-Flow zu Betriebsleistung	11
c) Rentabilität des Gesamtkapitals	11
d) Effektivverschuldung zu Cash-Flow	12
e) Zahl der Beschäftigten.....	12
D. Sonstige Vermögensgegenstände, je Vermögensrecht	13

1.	Art des Vermögensrechts und investiertes Kapital; Rentabilität des eingesetzten Kapitals; Kündigungsmöglichkeiten und Kündigungsfristen	13
E.	Veranlagungsreserve, getrennt nach der jeweiligen Form	13
F.	Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II.A erfasst wurden	14
III.	Ausschüttungen je Veranlagung.....	15
1.	Gesamtvolumen der Veranlagung.....	15
2.	Stückelung.....	16
3.	Jahresüberschuss	16
4.	Ausschüttung je Veranlagung	16
IV.	Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	17
1.	Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung	17
2.	Vermögen je Veranlagung.....	19
3.	Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode	19
V.	Erläuterungen.....	20
VI.	Publizitätsbestimmungen	20

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Als deutsche Kommanditgesellschaft ist die SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG gemäß § 238 Abs. 1 HGB buchführungspflichtig.

Angaben über Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Kosten und Erträge erfolgen auf der Grundlage der deutschen Rechnungslegungsvorschriften gemäß § 242 Abs. 1 und Abs. 2 ff. HGB aus den Jahresabschlüssen der SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG („Beteiligungsgesellschaft“) und der DtB Objekt Eschborn GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“).

Für steuerliche Zwecke erstellt die Gesellschaft darüber hinaus eine Einnahmen-/Überschussrechnung.

Die im Folgenden dargestellte Bilanz zum 31. Dezember 2019 und Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 der Beteiligungsgesellschaft wurden unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Grundsätze aufgestellt.

a) Bilanz

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	39.818.815,05	41.716.815,05
2. Sonstige Ausleihungen	3.500.000,00	3.500.000,00
	<u>43.318.815,05</u>	<u>45.216.815,05</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.469,40	0,00
2. Forderungen gegen persönlich haftende Gesellschafter	0,00	2.907.432,88
3. Forderungen gegen Kommanditisten	171.297,92	240.906,39
	<u>209.767,32</u>	<u>3.148.339,27</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.440.667,99	944.554,90
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Entnahmen Kommanditisten	27.337,59	121.418,06
D. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	4.747.375,40	4.747.369,86
	<u>50.743.963,35</u>	<u>54.178.497,14</u>

Passiva		31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR
A	Eigenkapital		
I.	Kapitalanteile Kommanditisten	46.872.921,22	50.846.538,41
II.	Rücklagen	3.032.750,00	3.032.750,00
B	Rückstellung		
1.	Sonstige Rückstellungen	110.530,00	64.840,00
C	Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.199,05	7.664,91
2.	Verbindlichkeiten gegenüber persönlich haftenden Gesellschaftern	545.097,99	0,00
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	159.465,09	226.703,82
		<u>727.762,13</u>	<u>234.368,73</u>
		<u>50.743.963,35</u>	<u>54.178.497,14</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung		31.12.2019	31.12.2018
für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019			
		EUR	EUR
1.	Sonstige betriebliche Erträge		
a)	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.267,36	2.160,00
		<hr/>	<hr/>
		2.267,36	2.160,00
2.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a)	Versicherungen, Beiträge, Abgaben	297,50	297,50
b)	Verschiedene betriebliche Aufwendungen	981.393,44	341.673,78
c)	Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	15.796,40	1.727,64
		<hr/>	<hr/>
		997.487,34	343.698,92
3.	Erträge aus Beteiligungen	38.469,40	0,00
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 38.469,40 (EUR 0,00)		
4.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	250.333,33	204.963,97
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 250.333,33 (EUR 204.963,97)		
5.	Ergebnis nach Steuern	-706.417,25	-136.574,95
6.	Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	-706.417,25	-136.574,95
7.	Gutschriften auf Kapitalkonten	-706.417,25	-136.574,95
8.	Bilanzgewinn	0,00	0,00

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Die Beteiligungsgesellschaft hielt im Berichtsjahr keine eigenen Immobilien.

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Die Beteiligungsgesellschaft hielt im Berichtsjahr keine Anteile an Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, sondern hält 94,9 % der Anteile an einem Unternehmen (Objektgesellschaft), dessen Unternehmensgegenstand im Wesentlichen das Halten und Vermieten einer Immobilie darstellt. Die Darstellung erfolgt unter II.C.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung

Der Beteiligungsbestand des Unternehmens umfasst ausschließlich die 94,9 %-ige Beteiligung an der Objektgesellschaft.

1. Unternehmen

a) Firma

Die Firma der Objektgesellschaft lautet DtB Objekt Eschborn GmbH & Co. KG.

b) Register

Die Objektgesellschaft wurde in 2010 von der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (GmbH) in eine Personengesellschaft (GmbH & Co. KG) mit Umwandlungsvertrag vom 28. September 2010 umgewandelt. Die GmbH war bis zur Löschung am 5. Oktober 2010 unter HRB 79582 beim Amtsgericht Frankfurt am Main registriert. Die Eintragung der Personengesellschaft erfolgte am 18. November 2010 zunächst unter der HRA 45961 beim Amtsgericht Frankfurt am Main und ist seit der Sitzverlegung nach Düsseldorf unter HRA 21351 beim Amtsgericht Düsseldorf mit Ersteintragung vom 23. Dezember 2010 registriert.

c) Rechtsform

Die Objektgesellschaft wird in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft geführt, deren vollhafter Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG).

d) Gründungsjahr

Das Unternehmen wurde in 2010 gegründet. Der Gesellschaftsvertrag der DtB Objekt Eschborn GmbH & Co. KG datiert vom 11. November 2010 und wurde zuletzt mit Gesellschafterbeschluss vom 16. Januar 2018 geändert.

2. Buchwert der Beteiligung

Der Buchwert der Beteiligung entspricht den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der bisher erfolgten Rückzahlungen aus der Kapitalrücklage der Beteiligungsgesellschaft (vgl. auch II.C.3). Er beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 39.818.815,05. Darin enthalten ist die geleistete Hafteinlage in Höhe von EUR 23.725,00 (94,9 % von EUR 25.000,00).

Das Eigenkapital bei der Beteiligungsgesellschaft, welches den Anlegern zuzurechnen ist, beträgt zum Bilanzstichtag EUR 22.120.811,87. Eine Abschreibung des Buchwerts der Beteiligung wurde im Hinblick auf den zum Stichtag bereits bestehenden Verkaufsvertrag nicht vorgenommen (vgl. hierzu Ausführungen unter IV.1).

3. Ausschüttung auf die Beteiligung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.500.338,55 erzielt. Der zuzurechnende Gewinnanteil der SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG beträgt im Berichtsjahr EUR 3.321.821,30 und wurde dem variablen Kapitalkonto zugerechnet.

Aufgrund des Verlustvortrags aus 2017, der nicht durch die Gewinne aus 2018 (EUR 6.727.963,34) ausgeglichen werden konnte, kommt auch der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 3.500.338,55 nicht vollständig zur Ausschüttung. Zum Stichtag ergibt sich ein ausschüttbarer Gewinnanteil nach Verlustverrechnung in Höhe von EUR 38.469,40, der bei der SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG als Forderung gegen Unternehmen mit einem Beteiligungsverhältnis ausgewiesen ist.

Außerdem wurden im Berichtsjahr Kapitalrückzahlungen an die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von insgesamt EUR 1.898.000,00 vorgenommen. Dabei handelt es sich um Rückzahlungen aus der Kapitalrücklage des Unternehmens, die in entsprechender Höhe die Anschaffungskosten der Beteiligung gemindert haben.

4. Unternehmenskennzahlen

Die folgenden Unternehmenskennzahlen gemäß § 2 der Verordnung des BMF vom 29. September 1982, BGBl. Nr. 505/1982; die Unternehmenskennzahlen zu lit. a) bis d) beziehen sich auf 100 % des Gesamtkapitals.

a) Eigenkapitalquote

Eigenkapital:	EUR	23.105.629,15
Gesamtkapital:	EUR	203.915.395,42
Eigenkapitalquote:	%	11,33
<i>Eigenkapitalquote Vorjahr:</i>	%	<i>11,99</i>

b) Cash-Flow zu Betriebsleistung

Betriebsbedingter Cash-Flow:

Jahresüberschuss	EUR	3.500.338,55
zzgl. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	EUR	3.843.569,01
Ordentlicher Cash-Flow	EUR	7.343.907,56
zzgl. Zinsergebnis	EUR	3.340.124,63
Betriebsbedingter Cash-Flow	EUR	10.684.032,19

Ordentlicher Cash-Flow:

Ordentlicher Cash-Flow:	EUR	7.343.907,56
Betriebsleistung:	EUR	11.876.654,32
Ordentlicher Cash-Flow bezogen auf Betriebsleistung:	%	61,83
<i>Ordentlicher Cash-Flow bezogen auf Betriebsleistung Vorjahr:</i>	%	<i>68,94</i>

c) Rentabilität des Gesamtkapitals

Ergebnis nach Steuern	EUR	3.500.338,55
Eigenkapital	EUR	23.105.629,15
Eigenkapitalrentabilität	%	15,15
<i>Eigenkapitalrentabilität Vorjahr</i>	%	<i>31,14</i>
Jahresüberschuss zzgl. FK-Zinsen	EUR	6.840.463,18
Gesamtkapital	EUR	203.915.395,42
Gesamtkapitalrentabilität vor Zinsen	%	3,35
<i>Gesamtkapitalrentabilität vor Zinsen Vorjahr</i>	%	<i>5,51</i>

d) Effektivverschuldung zu Cash-Flow

Verbindlichkeiten (inkl. Rückstellungen)	EUR	180.809.766,27
abzgl. flüssige Mittel	EUR	24.027.791,70
Effektiv-Verschuldung	EUR	156.781.974,57
Ordentlicher Cash-Flow	EUR	7.343.907,56
Effektiv-Verschuldung in Jahren bezogen auf ordentlichen Cash-Flow	Jahre	21,35
<i>Effektiv-Verschuldung in Jahren bez. auf ordentlichen Cash-Flow Vorjahr</i>	<i>Jahre</i>	<i>14,66</i>

e) Zahl der Beschäftigten

Die Beteiligungsgesellschaft beschäftigt keine eigenen Arbeitnehmer. Die Komplementärin Signa DTB Eschborn GmbH erhält lediglich eine Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung.

D. Sonstige Vermögensgegenstände, je Vermögensrecht

1. Art des Vermögensrechts und investiertes Kapital; Rentabilität des eingesetzten Kapitals; Kündigungsmöglichkeiten und Kündigungsfristen

Gegenstand	Investiertes Kapital	Zeitwert	Performance
	EUR	EUR	%
Mittelfristiges Darlehen Signa DTB Eschborn GmbH	3.500.000,00	3.500.000,00	5,0
Summe	3.500.000,00	3.500.000,00	5,0

Die ausgewiesene Performance stellt den Jahreszinssatz dar.

Mit Vertrag vom 4. Juli 2016 gewährte die Beteiligungsgesellschaft der Signa DTB Eschborn GmbH - zur Finanzierung des Erwerbs des ursprünglichen Kommanditanteils der Lang & Cie. Real Estate AG - ein Darlehen in Höhe von EUR 3.895.815,78. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Der Zinssatz beträgt 5,0 % p.a. Als Sicherheit für das Darlehen hat die Signa DTB Eschborn GmbH ihren Gesellschaftsanteil im Nennwert von EUR 1.275,00 an die Beteiligungsgesellschaft verpfändet. In 2018 wurde ein Teilbetrag in Höhe von EUR 395.815,78 zurückgeführt.

E. Veranlagungsreserve, getrennt nach der jeweiligen Form

Kurzfristige Forderung gegen SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH	EUR	171.297,92
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	EUR	38.469,40
Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	2.440.667,99
Restliche Aktivwerte (ohne nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbeträge)	EUR	2.650.435,31
abzüglich:		
Rückstellungen	EUR	110.530,00
Verbindlichkeiten	EUR	727.762,13
Veranlagungsreserve	EUR	1.812.143,18

**F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten,
soweit sie nicht unter II.A erfasst wurden**

Gegenstand	laut GuV	erfasst unter II.A	Summe
	EUR	EUR	EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	24.604,86	0,00	24.604,86
Rechts- und Steuerberatung/ Jahresabschluss	674.650,59	0,00	674.650,59
Anlegerverwaltungs-/Treuhandvergütung	217.342,81	0,00	217.342,81
Sonstige	80.889,08	0,00	80.889,08
Summe	997.487,34	0,00	997.487,34

III. Ausschüttungen je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Vertragssummen		
Monatszahler	EUR	0,00
Barzahler/Einmalzahler	EUR	126.924.000,00
Dr. Marcus Mühlberger	EUR	5,00
SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH	EUR	995,00
Vermittelte Vertragssummen zum 31.12.	EUR	126.925.000,00

Einbezahlte Summen		
Monatszahler	EUR	0,00
Barzahler/Einmalzahler	EUR	126.924.000,00
Dr. Marcus Mühlberger	EUR	5,00
SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH	EUR	995,00
Einbezahlte Summen zum 31.12.	EUR	126.925.000,00

Einbezahlte Kommanditeinlagen		
Kommanditkapital Dr. Marcus Mühlberger	EUR	5,00
Kommanditkapital SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH	EUR	995,00
Kommanditkapital Christoph Berghaus	EUR	12.000,00
Kommanditkapital Carl-Christian Etzler	EUR	15.000,00
Kommanditkapital Hans-Ludwig Thoma	EUR	15.000,00
Kommanditkapital Tina Katz Mercazi	EUR	24.000,00
Kommanditkapital Konkordia Verwaltung GmbH	EUR	360.000,00
Kommanditkapital DtB Eschborn Invest GmbH	EUR	25.016.500,00
Kommanditkapital DtB Eschborn Beteiligungs GmbH	EUR	31.308.500,00
SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH (treuhänderisch)	EUR	70.173.000,00
Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12.	EUR	126.925.000,00

2. Stückelung

Die Treugeber können ihre Einlagen nur in Form von Einmalzahlungen in Höhe von mindestens EUR 10.000,00 erbringen. Höhere und restlos durch EUR 1.000,00 teilbare Einlagenbeträge sind möglich. Diese werden fällig bis zum 15. des auf die Annahme folgenden Monats.

3. Jahresüberschuss

Als Jahresergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 706.417,25 ausgewiesen.

4. Ausschüttung je Veranlagung

Die Beteiligungsgesellschaft tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen.

Es wurden aber im Berichtsjahr für das Jahr 2019 Auszahlungen in Höhe von 2,5 % auf das eingezahlte Kapital je Veranlagung als Barentnahmen an die Anleger gezahlt.

Entsprechend kamen in 2019 unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen Beträge in Höhe von insgesamt EUR 3.173.125,00 zur Auszahlung, soweit noch anhängige, laufende Nachlassverfahren einer Auszahlung nicht aufschiebend entgegenstanden.

Die vorgenommenen Auszahlungen an die Anteilseigner überstiegen zum Teil vollständig die Kapitalkontensalden einschließlich des Agios einzelner Anteilseigner des ersten Beitrittsjahres 2011. Es ergaben sich daraus nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbeträge in Höhe von EUR 27.337,59. Außerdem wurden bereits geleistete Hafteinlagen in Höhe von EUR 401.713,99 faktisch zurückgeführt. Die Haftung lebte dadurch insoweit wieder auf.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Vermögenswerte	Buchwert	Zeitwert
	EUR	EUR
Beteiligung an DtB Objekt Eschborn GmbH & Co. KG	39.818.815,05	179.616.436,64
Mittelfristiges Darlehen Signa DTB Eschborn GmbH	3.500.000,00	3.500.000,00
Veranlagungsreserve gemäß Punkt II.E	1.812.143,18	1.812.143,18
Gesamtvermögen	45.130.958,23	184.928.579,82

Der Zeitwert der Beteiligung lässt sich zum Stichtag aus dem Verkaufspreis im Rahmen des Share-Deals gemäß Kaufvertrag vom 6. Dezember 2019 ableiten. Dieser wurde – unter dem Vorbehalt der Wertkorrektur gemäß Stichtagsbilanz auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs am 29. Mai 2020 – bestimmt auf EUR 189.269.164,00. Die Stichtagsbilanz wurde bisher nicht aufgestellt.

Bezogen auf den Anteil der SIGNA 13 Objekt Eschborn GmbH & Co. KG an der Beteiligung in Höhe von 94,9 % ergibt sich ein zurechenbarer, rechnerischer Zeitwert in Höhe von EUR 179.616.436,64.

Der korrespondierende Buchwert der Liegenschaft ergibt sich aus den Anschaffungskosten des Grunds und Bodens, des Gebäudes, der immateriellen Vermögensgegenstände sowie des sonstigen Anlagevermögens, einschließlich der Anschaffungsnebenkosten und abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 2,0 % auf die Anschaffungskosten des Gebäudewerts auf der Basis einer angenommenen Nutzungsdauer von fünfzig Jahren sowie einer jährlichen Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände und des sonstigen Sachanlagevermögens über die Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen der Beteiligungs- und der Objektgesellschaft:

Bei der Objektgesellschaft wurde im Zuge der vorzeitigen Ausübung der Mietverlängerungsoption im Nachtrag zum Mietvertrag im Jahr 2019 der Mieterin ein Modernisierungs- und Ausstattungszuschuss von EUR 20 Mio. gewährt. Der Zuschuss ist in zwei Tranchen bestimmungsgerecht abrufbar. Die erste Tranche steht der Mieterin vertragsgemäß in Höhe von EUR 10 Mio. ab dem 1. August 2020 und die zweite Tranche in gleicher Höhe ab dem 1. Januar 2030 abrufbar zur Verfügung.

Da der Zuschuss im Nachweis für im Vertrag bestimmte Maßnahmen gewährt wird, die sowohl zu Aufwand als auch zu aktivierungspflichtigen Vermögenswerten führen können, die die Bildung einer Rückstellung ausschließen, ist der Ansatz einer Rückstellung insgesamt aufgrund mangelnder Bestimmbarkeit der Höhe nach nicht möglich. Gleichwohl besteht die vertraglich bestimmte Verpflichtung der Gesellschaft in Höhe von EUR 20 Mio.

Zusätzlich wurde der Mieterin ab dem 1. Januar 2019 ein Mietnachlass auf die vereinbarte Miete in Höhe von insgesamt EUR 20,25 Mio. gewährt. Dieser wird von den vereinbarten Mieten der Jahre 2019-2021 in gleichen Teilbeträgen seitens der Mieterin einbehalten. Zum Stichtag besteht hieraus noch eine

vertragliche, finanzielle Verpflichtung für die Jahre 2020 und 2021 in Höhe von insgesamt EUR 13,5 Mio.

Weitere Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen lagen bei der Objektgesellschaft nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse der Beteiligungsgesellschaft lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Beteiligungs- und der Objektgesellschaft:

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die allgemeinen Bewertungsgrundsätze wurden berücksichtigt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich beibehalten.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige nutzungsbedingte Abschreibung, bewertet. Die lineare Abschreibung wurde auf Basis der Nutzungsdauer von 50 Jahren (Gebäude) bzw. 5 bis 10 Jahren (immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen) berücksichtigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten wurden um Rückzahlungen aus der Kapitalrücklage des Beteiligungsunternehmens gemindert. Die sonstige Ausleihung ist verzinslich und wurde zum Nennwert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten oder zu Nennwerten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.

Die flüssigen Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Zahlungen vor dem Abschlussstichtag, die den Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Fehlbeträge stellen keinen Vermögensgegenstand dar und resultieren im Wesentlichen aus Verlustzuweisungen. Die Bewertung des Postens erfolgte zum Nennbetrag.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt. Eine Abzinsung war aufgrund der Fälligkeit unter einem Jahr nicht vorzunehmen.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Vermögen auf die zum Stichtag einbezahlten Kommanditeinlagen in Höhe von EUR 126.925.000,00, so ergibt sich rechnerisch je EUR 10.000,00 einbezahlter Kommanditeinlage ein anteiliger Buchwert in Höhe von EUR 3.555,72 (Vorjahr: EUR 3.861,37) oder ein anteiliger Zeitwert in Höhe von EUR 14.569,91 (Vorjahr: EUR 7.348,47).

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Das Jahresergebnis 2019 ist negativ. Der Jahresfehlbetrag beträgt EUR 706.417,25.

Bezogen auf das einbezahlte Kapital – ohne Agio- ergeben sich folgende Renditen:

Gesellschafter	Einlagen	kumulierte Entnahmen	Verbliebene Einlagen	zurechenbares Ergebnis	Rendite
	EUR	EUR	EUR	EUR	%
Dr. Marcus Mühlberger	5,00	-0,33	4,67	-0,03	-0,64
SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH	995,00	-681,19	313,81	-5,54	-1,77
Christoph Berghaus	12.000,00	-6.010,90	5.989,10	-66,79	-1,12
Carl-Christian Etzler	15.000,00	-8.139,69	6.860,31	-83,48	-1,22
Hans-Ludwig Thoma	15.000,00	-7.376,10	7.623,90	-83,48	-1,09
Tina Katz Mercazi	24.000,00	-10.260,91	13.739,09	-133,57	-0,97
Koncordia Verwaltung GmbH	360.000,00	-193.544,99	166.455,01	-2.003,63	-1,20
DtB Eschborn Invest GmbH	25.016.500,00	-12.762.699,49	12.253.800,51	-139.232,52	-1,14
DtB Eschborn Beteiligungs GmbH	31.308.500,00	-15.969.650,11	15.338.849,89	-174.251,44	-1,14
SIGNA Anlegerverwaltungs GmbH (treuhänderisch)	70.173.000,00	-39.721.165,12	-30.451.834,88	-390.556,77	-1,28
Summe	126.925.000,00	-68.679.528,83	58.245.471,17	-706.417,25	

Die Gesellschafter sind am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) zu allen eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) beteiligt.

Treten Gesellschafter unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Pflichteinlage, nehmen sie an dem handelsrechtlichen Ergebnis und an Liquiditätsentnahmen ab dem Tag ihres Gesellschaftsbeitritts zeitanteilig teil.

Aufgrund der unterschiedlichen Beitrittsmonate und damit unterschiedlichen kumulierten Liquiditätsentnahmen variiert die Rendite bezogen auf das verbliebene eingezahlte Kapital (ohne Agio).

V. Erläuterungen

Die Erläuterungen zu den einzelnen Inhaltspunkten dieses Berichts sind direkt beim jeweiligen Sachverhalt angeführt, so dass an dieser Stelle keine ergänzenden Erläuterungen vorgenommen werden.

VI. Publizitätsbestimmungen

Der Rechenschaftsbericht wird gemäß § 9 Z 5 i.V.m. § 8 Abs. 3 KMG veröffentlicht, d.h. gedruckte Exemplare des Rechenschaftsberichtes werden am Sitz des Emittenten sowie bei der SIGNA Anlegerverwaltung GmbH, Freyung 3, 1010 Wien, in ausreichender Zahl kostenlos zur Verfügung gestellt.

Der Rechenschaftsbericht kann auf der Internetseite <http://www.signa.at> kostenlos heruntergeladen werden.

Düsseldorf, 19. Oktober 2020

Die Emittentin:

SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG

Die Geschäftsführung:



Bernhard Jost
Geschäftsführer der Signa DTB Eschborn GmbH



Jörg Schwengel
Geschäftsführer der Signa DTB Eschborn GmbH

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil gemäß § 9 Z 4 KMG

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der

**SIGNA 13 Eschborn Objektfonds GmbH & Co. KG,
Düsseldorf,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 9 Z 4 KMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichtes“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes nach der Anlage C zum KMG und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichtes zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie

dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichtes

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung

ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Rechenschaftsbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichtes einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wien, 19. Oktober 2020

TPA Wirtschaftsprüfung GmbH


Mag. Manuela Ponesch-Urbanek
Wirtschaftsprüferin



Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichtes mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Unser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB sinngemäß zu beachten.