

# König & Cie.

### Initiator

#### König & Cie. GmbH & Co. KG

Axel-Springer-Platz 3  
20355 Hamburg  
Telefon: 040 / 36 97 57 - 0  
Telefax: 040 / 36 97 57 - 190  
Internet: www.emissionshaus.com

König & Cie. wurde 1999 von dem Namensgeber Tobias König zusammen mit zwei Reedereien gegründet, die mittlerweile aus der Gesellschaft ausgeschieden sind. Der Jahresabschluss 2006, der auszugsweise in der Leistungsbilanz abgedruckt ist, weist ein Eigenkapital aus, das weit höher als das reine Kommanditkapital ist und inklusive Bilanzgewinn fast 20 Millionen Euro beträgt. Neben den geschlossenen Fonds initiierte König & Cie. im Jahr 2006 die Schiffs-Aktiengesellschaft Marenave AG und platzierte hierfür 150 Millionen Euro bei institutionellen Investoren.

**Sitz:** Hamburg  
**Gründungsjahr:** 1999  
**Stammkapital:** 2.000.000 Euro

**Geschäftsführer:** Tobias König,  
Johannes Bitter-Suermann (seit 1/2007)  
Klaus Fickert, Jörn Meyer,  
Dr. Andreas Opatz

**Gesellschafter:** Tobias König (90 %), Klaus Fickert (5 %),  
Jörn Meyer (5 %)

**Verbundene Unternehmen:**  
(Auswahl)  
König & Cie. Treuhand GmbH (100 %)  
Saxonia Treuhand GmbH (50 %)  
König & Cie. Real Estate GmbH (100 %)  
König & Columbia GmbH (40 %)  
Scorship Tankers GmbH & Co. KG (50 %)

**Analyse-Grundlage:** Geschäftsbericht/Leistungsbilanz 2006 vom September 2007

### Executive Summary



**Emissionserfahrung:** König & Cie. ist ein erfahrener Initiator.



**Vollständigkeit:** Die Leistungsbilanz ist vollständig.



**Investition und Exits:** Die Investitionsphasen verliefen überwiegend plangemäß. Zwei Fonds wurden erfolgreich beendet.



**Zielerreichung:** Die Ergebnisse sind insgesamt gut.



**Testat:** Die Daten wurden von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.



**Gesamtbewertung:** Eine gute Leistungsbilanz

### Fazit

Die Leistungsbilanz von König & Cie. ist außergewöhnlich umfangreich und beantwortet den DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog vollständig. Das Emissionshaus hat sich innerhalb weniger Jahre als feste Größe im Markt der geschlossenen Fonds, insbesondere in der Branche der Schiffsbeteiligungen, etabliert und bereits Fonds mit einem Gesamtvolumen von mehr als zwei Milliarden Euro realisiert. In der Summe erwirtschafteten die Fonds Überschüsse in Höhe von mehr als 110 Prozent der Planwerte. Zwar erreicht die Hälfte der Angebote die Planwerte nicht vollständig, aber insgesamt sind die Ergebnisse gut.

Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorenleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

#### Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



## Emissionserfahrung

Seit der Gründung 1999 ist König & Cie. schnell gewachsen. Das Investitionsvolumen der in der Leistungsbilanz aufgeführten Publikumsfonds, die schon voll platziert wurden, summiert sich auf 2,2 Milliarden Euro, davon fast eine Milliarde Euro Eigenkapital. Daneben hat das Emissionshaus die Marenave AG sowie vier Schiffsfonds als Private Placements konzipiert, deren Ergebnisse nicht in dem Geschäftsbericht aufgeführt sind. König & Cie. ist aus der 1995 gegründeten Ahrenkiel Seeschiffsbeteiligungen GmbH & Co. KG hervorgegangen, die ebenfalls von Tobias König geführt wurde. Die Ahrenkiel-Fonds sind in der Leistungsbilanz nicht enthalten.

## Fazit Emissionserfahrung:

König & Cie. ist ein erfahrener Initiator.

## Vollständigkeit

Die Leistungsbilanz ist mit 234 Seiten außergewöhnlich umfangreich und optisch ansprechend aufbereitet. Neben detaillierten Angaben zu den einzelnen Fonds enthält sie unter anderem den testierten Jahresabschluss des Emissionshauses sowie ausführliche Informationen zu den relevanten Märkten. Durch die Vielzahl der Informationen wirkt die Dokumentation allerdings ein wenig überladen. Etwas einseitig ist die „Kapitalbindungsrechnung mit Sondertilgung“ im Rahmen des „Musterdepots“, da sie die Liquiditätsreserven nicht berücksichtigt. Der Soll-Ist-Vergleich für die Investitionsphasen könnte zudem noch um Informationen zu der genauen Verwendung von „Überplatzierungen“ (etwas mehr Eigenkapital als vorgesehen) ergänzt werden. Die Leistungsbilanz enthält einen Prüfungsvermerk der Hansetreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg.

## Fazit Vollständigkeit:

Die Leistungsbilanz ist vollständig.

## Investition und Exits

Das geplante Investitionsvolumen wurde mit einer Ausnahme bei allen vergleichbaren Fonds eingehalten oder unterschritten. Allerdings wurde bei fast allen Schiffsfonds etwas mehr Eigenkapital eingeworben als vorgesehen. Wofür die zusätzlichen Mittel verwendet wurden, ist nicht ersichtlich. Die steuerlichen Ergebnisse der Investitionsphasen fielen bei 17 Schiffsfonds ungünstiger aus als prospektiert, teilweise bedingt durch eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung. Zwei Fonds wurden bis Ende 2006 bereits wieder aufgelöst und erzielten gute Ergebnisse für die Anleger. Zum 1. Januar 2007 wurde zudem einer der beiden Windparks veräußert.

## Fazit Emissionserfahrung:

Die Investitionsphasen verliefen überwiegend plangemäß. Zwei Fonds wurden erfolgreich beendet.

## Zielerreichung

Die Ergebnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. In der Summe über alle Fonds erreichen die Angebote von König & Cie. 110,5 Prozent der geplanten Überschüsse und damit grundsätzlich einen sehr guten Wert. Allerdings bleibt knapp die Hälfte der Fonds unter Plan. Zudem ist die Kapitalbindung (Einlage abzüglich Ausschüttungen, Steuersaldo und anteilige Sondertilgungen) laut „Musterdepot“ im Schnitt noch zehn Prozent höher als prospektiert. Überdurchschnittlich hoch sind in der Summe die Überschüsse der Schiffsfonds. Die Holland-Immobilienfonds bleiben hingegen um etwa acht Prozent hinter den Vorgaben zurück. Die beiden Windenergiefonds verfehlen die Ziele deutlich (einer davon wurde jedoch zum 1. Januar 2007 mit einem positiven Ergebnis veräußert). Sie erreichen lediglich 28 Prozent der geplanten Auszahlungen. Die Holland-Immobilienfonds liegen diesbezüglich im Plan, die Schiffe bleiben etwas zurück. Sie haben die Mehrerlöse im Einzelfall überwiegend für Sondertilgungen verwendet. Positiv ist hervorzuheben, dass nur ein Fonds hinter dem Tilgungsplan zurückbleibt.

## Fazit Zielerreichung:

Die Ergebnisse sind insgesamt gut.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds*	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Schiffsfonds	1999	37	1.756,9	752,9
Holland-Immobilienfonds	2002	4	45,2	19,8
LV-Zweitmarkt	2003	5	307,8	119,5
Windenergie	2000	2	56,0	15,9
Gesamt	1999	48	2.165,9	908,1
			in Mio. Euro	in Mio. Euro

\* nur Fonds, die bis Ende 2006 voll platziert waren

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Angaben zur Unternehmensgruppe	•		
Angaben zu den verantwortlichen Personen	•		
Abbildung aller emittierten Fonds	•		
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	•		
Angaben über laufende Emissionen	•		
<b>Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung</b>			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase	•		
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	•		
Erläuterungen zu Abweichungen	•		
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	•		
Entwicklung nach Stichtag / Aussicht	•		

Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds*)			Steuerliche Verluste (Anzahl Fonds*)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Schiffsfonds	3	30	1	2	10	17	2	141,4 %
Holland-Immobilienfonds	0	4	0	-	-	-		
LV-Zweitmarkt	2	3	0	0	2	2		
Windenergie	0	2	0	0	2	0		
Gesamt	5	39	1	2	14	19	2	141,4 %

\* Restliche Fonds keine Planwerte oder nicht vergleichbar

Im Plan = Planwert +/- 5%. Beim Investitionsvolumen sind geringere Werte grundsätzlich günstig. Steuerliches Ergebnis = Verrechenbarer Verlust. Kapitalrückfluss = Gesamtrückfluss an die Anleger nach Steuern (bei Spitzensteuersatz) inklusive Rückführung der Einlage.

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Tilgung		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Schiffsfonds	1	17	12	95,8 %	13	18	1
Holland-Immobilienfonds	0	4	0	100,0 %	0	2	0
LV-Zweitmarkt	-	-	-	-	1	0	0
Windenergie	0	0	2	28,4 %	0	2	0
Gesamt	1	21	14	94,2 %	14	22	1
	kumulierter Überschuss				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Schiffsfonds	9	11	14	112,8 %	15	2	17
Holland-Immobilienfonds	2	0	2	91,8 %	2	0	2
LV-Zweitmarkt	-	-	-	-	0	0	5
Windenergie	0	0	2	71,0 %	0	0	2
Gesamt	11	11	18	110,5 %	17	2	26

\* Restliche Fonds keine Planwerte oder nicht vergleichbar

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds. Überschuss = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.