



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

## **CI L INTERNATIONAL AG** **9496 Balzers**

Bericht der Revisionsstelle zur Abschlussprüfung der Jahresrechnung  
für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr





# Grant Thornton

An instinct for growth™

---

**Grant Thornton AG**

Bahnhofstrasse 15

P.O. Box 663

FL-9494 Schaan

T +423 237 42 42

F +423 237 42 92

[www.grantthornton.li](http://www.grantthornton.li)

## **Bericht der Revisionsstelle zur Abschlussprüfung 2019**

An die Generalversammlung der  
**CI L INTERNATIONAL AG, 9496 Balzers**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) und den Jahresbericht der CI L INTERNATIONAL AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und den Jahresbericht ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des liechtensteinischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung und im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten.

Ferner entsprechen die Jahresrechnung und der Jahresbericht dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten.

Der Jahresbericht steht im Einklang mit der Jahresrechnung.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Bilanzverlust von CHF 471'377.26 zu genehmigen.



# Grant Thornton

An instinct for growth™

Wir machen darauf aufmerksam, dass die CI L INTERNATIONAL AG im Sinne von Art. 182 e Abs. 2 PGR überschuldet ist.

Schaan, 19. Februar 2020

Grant Thornton AG

Rainer Marxer

Zugelassener Wirtschaftsprüfer

Leitender Revisor

Egon Hutter

Zugelassener Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Jahresbericht

# CI L INTERNATIONAL AG, Balzers

## Bilanz in CHF

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
EDV-Anlage	20.00	40.00
I. Finanzanlagen		
Darlehen	70'000'000.00	66'989'362.00
Darlehen EUR 15'000'000.00	16'305'000.00	12'168'121.95
Total Anlagevermögen	<u>86'305'020.00</u>	<u>79'157'523.95</u>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
II. Forderungen		
Kaution	1'000.00	1'000.00
III. Guthaben bei Banken, Post und Kassa		
Banken	502'863.20	21'398.92
Banken (in Transit)	0.00	19'465.10
Banken EUR 260'028.69	282'651.17	610'645.92
<b>C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>1'337'558.33</u>	<u>1'219'443.33</u>
Total Umlaufvermögen	<u>2'124'072.70</u>	<u>1'871'953.27</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b><u>88'429'092.70</u></b>	<b><u>81'029'477.22</u></b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>A Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Aktienkapital	100'000.00	100'000.00
II. Reserven	10'000.00	10'000.00
III. Gewinnvortrag	154'455.41	134'657.32
III. Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	-635'832.67	19'798.09
Total Eigenkapital	<u>-371'377.26</u>	<u>264'455.41</u>
<b>B Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	21'574.35	5'112.80
Banken	0.00	1'023.13
Anleihen	70'000'000.00	66'570'000.00
Anleihen EUR 15'000'000.00	16'305'000.00	12'542'397.00
<b>C Steuerrückstellung</b>	<u>2'817.00</u>	<u>2'817.00</u>
<b>D Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>2'471'078.61</u>	<u>1'643'671.88</u>
Total Fremdkapital	<u>88'800'469.96</u>	<u>80'765'021.81</u>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b><u>88'429'092.70</u></b>	<b><u>81'029'477.22</u></b>

# CI L INTERNATIONAL AG, Balzers

## Erfolgsrechnung in CHF

	1.1.-31.12.19	1.1.-31.12.18
1. Erträge aus Darlehen		
a) Zinsen Darlehen	4'705'243.14	5'037'624.75
b) Disago Darlehen	199'072.35	1'132'490.70
2. Dienstleistungsaufwand		
a) Vertriebsaufwand Anleihen	-919'467.05	-1'413'809.06
b) Zinsen Anleihen	-4'243'361.92	-4'324'756.94
c) Depotverwaltung Anleihen	-300'478.95	-268'179.30
<b>Rohergebnis</b>	<b>-558'992.43</b>	<b>163'370.15</b>
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-31'200.00	-31'200.00
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen:		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	-20.00	-40.00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumaufwand	-7'200.00	-7'200.00
b) Sachversicherung	-1'093.35	0.00
c) Verwaltungsaufwand	-23'515.50	-30'215.70
d) Werbung	-1'835.40	-3'747.85
e) Reisespesen	-500.65	-197.90
f) Kursdifferenzen	-4'801.70	-59'368.55
6. Zinsen und ähnliche Erträge	0.00	0.00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4'873.64	-8'864.06
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Tätigkeit</b>	<b>-634'032.67</b>	<b>22'536.09</b>
8. Kapital- und Ertragssteuern	-1'800.00	-2'738.00
<b>Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)</b>	<b>-635'832.67</b>	<b>19'798.09</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2019

### Gesetzliche Pflichtangaben

#### Allgemeine Erläuterungen

Wo nichts anderes angegeben ist, sind die Beträge in CHF

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung erfolgt nach den Vorschriften des liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR). Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellt. Das oberste Ziel der Rechnungslegung ist die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view). Es kommen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des PGR zur Anwendung. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Aktiv- und Passivkonten werden einzeln bewertet. Eine Verrechnung von Aktiv- und Passivkonten findet nicht statt.

Vermögensgegenstände werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um den vom PGR vorgesehene plan- und ausserplanmässige Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

#### Die Buchführung erfolgt in Schweizer Franken

Für die Umrechnung der Fremdwährungen am Bilanzstichtag in Schweizer Franken wurde der Steuerskurs verwendet.

#### Abweichungen von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen

Abweichungen von den Bewertungsgrundsätzen, Bilanzierungsmethoden, Rechnungslegungsvorschriften und vom Grundsatz des "true and fair view" gemäss PGR bestehen in der vorliegenden Jahresrechnung keine.

#### Abweichungen von der Darstellungsstetigkeit

besteht insofern die Erträge im Vorjahr aus dem Disagio der Anleihe 12 und Anleihe EUR 3, nach derer Vollzeichnung wie in den Vorjahren praktiziert, jeweils ohne Abgrenzung komplett als Ertrag verbucht wurde. Die Disagio aus Zeichnungen der Neuemissionen 2018 Anleihe 13 und Anleihe EUR 4 sowie die Neuemission 2019 Serie 14 sind auf die Laufzeit (Tagesgenau) der Anleihen abgegrenzt. Die Vergleichbarkeit ist daher nur beschränkt gegeben.

Unter Anwendung des Imparitätsprinzip bei der Bewertung der bilanzierten EUR Positionen wäre das Ergebnis 2019 um CHF 654'615 tiefer ausgefallen.

#### Der Betrag und die Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von ausserordentlicher Grössenordnung oder ausserordentlicher Bedeutung.

keine

#### Erläuterungen zur Bilanz

#### Verbindlichkeiten Anleihen

\*) mit Verlängerungsoption um 2 Jahre

a) mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr *)	0	20'000'000
b) mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr < 5 Jahre	66'305'000	69'112'397
c) mit einer Restlaufzeit von > 5 Jahre	20'000'000	0

#### Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
a) nur mit Restlaufzeit von < 1 Jahr	21'574	5'113
<b>Total Verbindlichkeiten &lt; 1 Jahr</b>	<b>21'574</b>	<b>20'005'113</b>

Es wurden keine Sicherheiten geleistet.

#### Aktien und Partizipationsscheine

	Anzahl	Nominal	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Inhaberaktien	100	1'000	100'000	100'000

Total

100'000

100'000

### **Sonstige Angaben**

#### **Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen**

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

#### **Durchschnittliche Anzahl Arbeitnehmer im Geschäftsjahr**

**2019**

**2018**

Total durchschnittlicher Anzahl Mitarbeiter

1

1

#### **Name Sitz der Muttergesellschaft**

CI Central Immobilien Holding AG, Henkestrasse 10, DE-91054 Erlangen

#### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, deren finanzielle Auswirkung weder in der Bilanz oder Erfolgsrechnung berücksichtigt sind.

### **Gewinnverwendungs-Vorschlag**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	154'455.41	134'657.32
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>-635'832.67</u>	<u>19'798.09</u>
Neuer Saldo Gewinn- (+) / Verlustvortrag (-)	<b><u>-481'377.26</u></b>	<b><u>154'455.41</u></b>

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 1091 ff PGR offenlegungspflichtigen Positionen.

Balzers, 19. Februar 2020

**CI L International AG**

**Jahresbericht  
der CI L International AG mit Sitz in Balzers  
zum Wirtschaftsjahr 2019**

Der Zweck der CI L International AG ist die Abwicklung von internationalen Finanzierungen für einen bestimmten Personenkreis (mit Ausnahme bewilligungspflichtiger Tätigkeiten des Finanzmarktes), das Halten und die Verwaltung des eigenen Vermögens (wie Beteiligungen, immaterielle Rechte und Immobilien), sowie die Durchführung sämtlicher mit den vorstehenden Tätigkeiten zusammenhängenden Geschäften. Derzeit begibt die Gesellschaft Unternehmensanleihen und tätigt Investitionen durch Darlehensvergabe.

Im Berichtsjahr erfolgte die vollständige Rückführung der Unternehmensanleihen ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 7 (5.00% bis 6.00%) und ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 8 (4.50% bis 5.50%). Die Rückzahlung der Anleihen mit einem Emissionsvolumen von je 10.000.000,- CHF erfolgte jeweils zum Ablauf der regulären Laufzeit.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr eine neue Unternehmensanleihe, die CI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 14 (4.00% bis 4.50 %) mit einem Emissionsvolumen von 20.000.000,- CHF herausgegeben. Die Anleihe ist voll gezeichnet.

Die CI L International AG hat alle fälligen Zahlungen aus ihren Unternehmensanleihen aus Verzinsung und aus vollständigen Rückführungen an die Anleger plan- und vertragsgemäß erfüllt.

Die Geschäftsleitung schätzt die Investitionsinteresse liechtensteinischer und schweizer Investoren sowie die mittelbaren Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft am deutschen Immobilienmarkt weiterhin positiv ein.

13.02.2020



Carlo Haselmann  
CI L International AG



Elisabeth Julier  
CI L International AG

CI L International AG  
Landstrasse 8  
FL-9496 Balzers

Tel.: +423 / 384 2414

Verwaltungsrat:  
Carlo Haselmann  
Elisabeth Julier

Sitz der Gesellschaft:  
Balzers  
Register:  
Handelsregister  
Liechtenstein  
Registernummer:  
FL-0002.345.909-5