

BRL PartG mbB

Jungfernstieg 30
20354 Hamburg

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2025

NSI Structured Investments GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 99355

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Finanzamt: Hamburg-Hansa

Steuer-Nr: 46/746/02702

Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 99355
Hamburg

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.229.279,41		2.229.279,41
2. Beteiligungen	<u>28.000,00</u>		<u>28.000,00</u>
		2.257.279,41	2.257.279,41
Summe Anlagevermögen		<u>2.257.279,41</u>	<u>2.257.279,41</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219.391,93		475.607,18
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.263.380,28		28.734.929,61
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>580.186,50</u>		<u>535.659,18</u>
		29.062.958,71	29.746.195,97
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>236.777,97</u>	<u>7.874,07</u>
Summe Umlaufvermögen		29.299.736,68	29.754.070,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	9.083,00
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		1.415.589,79	0,00
Sonstige Aktiva		<u>18.720,77</u>	<u>0,00</u>
		<u>32.991.326,65</u>	<u>32.020.432,45</u>

Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 99355
Hamburg

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		2.150.000,00	2.150.000,00
III. Verlustvortrag		2.699.887,13	1.591.657,76
IV. Jahresfehlbetrag		1.365.702,66	975.501,54
nicht gedeckter Fehlbetrag		1.415.589,79	0,00
Summe Eigenkapital		0,00	82.840,70
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	132.130,45		581.952,41
2. sonstige Rückstellungen	9.539,26		96.396,21
		141.669,71	678.348,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	25.802.009,61		26.290.376,47
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 25.802.009,61 (EUR 26.290.376,47)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.763,25		10.389,53
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 59.763,25 (EUR 10.389,53)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	828.649,65		50.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 828.649,65 (EUR 50.000,00)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	6.159.234,43		4.908.477,13
- davon aus Steuern EUR 2.022,80 (EUR 2.445,95)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.966,82 (EUR 1.821,45)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.159.234,43 (EUR 4.908.477,13)			
		32.849.656,94	31.259.243,13
		32.991.326,65	32.020.432,45

Hamburg, 15. April 2026




Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 99355
Hamburg

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen				
500 00	NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	25.000,00		25.000,00
502 00	NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	25.000,00		25.000,00
517 11	NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH	26.275,00		26.275,00
517 14	Rungholt 1 GmbH	2.101.479,41		2.101.479,41
517 17	NSI HD Immobilien GmbH (51%)	14.025,00		14.025,00
517 18	NSI Immobilien Investitions GmbH	12.500,00		12.500,00
517 19	NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH	<u>25.000,00</u>		<u>25.000,00</u>
			2.229.279,41	2.229.279,41
Beteiligungen				
510 00	Beteiligungen		28.000,00	28.000,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
998 00	Einzelwertberichtigung Forderung(b.1J)	0,00		235.000,00-
1400 00	Forderungen aus L+L	<u>219.391,93</u>		<u>710.607,18</u>
			219.391,93	475.607,18
Forderungen gegen verbundene Unternehmen				
1362 10	Verr. NSI/NSI Erste	13.147.258,31		11.607.973,09
1362 20	Verr NSI/NSI Zweite	736.259,75		1.002.176,48
1362 41	Verr NSI/ NSI PF 5	898.424,42		902.365,82
1362 60	Verr NSI/NSI Dritte	9.668.743,29		6.945.754,45
1362 80	Verr. NSI/NSI Sachsen Portfolio	0,00		4.876.735,68
1362 90	Verr. NSI/ Rungholt 1	2.401.382,32		1.902.741,05
1594 02	NSI Asset AG /NSI GmbH	<u>1.411.312,19</u>		<u>1.497.183,04</u>
			28.263.380,28	28.734.929,61
sonstige Vermögensgegenstände				
1362 44	Verr. NSI/NSI Investition	314.081,78		297.429,46
1362 46	Verr. NSI GmbH/NSI HD Immobilien	9.500,00		0,00
1520 00	Forderungen ggb. Krankenkasse aus AAG	0,00		280,88
1549 00	Körperschaftsteuerrückforderung	150.000,00		150.000,00
1740 00	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	0,00		501,89
1741 01	Verbindlichk. Lohnsteuer Österreich	10.190,01		0,00
1791 00	Umsatzsteuer frühere Jahre	<u>0,00</u>		<u>32.164,15</u>
		483.771,79		480.376,38
1571 00	Abziehbare Vorsteuer 7%	274,50		536,66
1576 00	Abziehbare Vorsteuer 19%	99.952,56		43.676,49
1776 00	Umsatzsteuer 19%	<u>3.812,35-</u>		<u>12.148,96-</u>
		580.186,50		512.440,57
Übertrag			30.740.051,62	31.467.816,20

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		580.186,50	30.740.051,62	31.467.816,20 512.440,57
1790 00	Umsatzsteuer Vorjahr	0,00		23.218,61
		96.414,71		55.282,80
			580.186,50	535.659,18
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1280 50	NSI Coba 100800	235.122,37		6.004,34
1280 51	NSI Coba Treuhand 632004800	45,38		77,30
1280 55	NSI Coba 610785800	610,22		792,43
1280 56	NSI RB Hochtaunus 20218162	1.000,00		1.000,00
			236.777,97	7.874,07
	Rechnungsabgrenzungsposten			
980 00	Aktive Rechnungsabgrenzung		0,00	9.083,00
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		1.415.589,79	0,00
	Sonstige Aktiva			
998 00	Einzelwertberichtigung Forderung(b.1J)		18.720,77	0,00
			32.991.326,65	32.020.432,45

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Gezeichnetes Kapital				
800 00	Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
Kapitalrücklage				
840 00	Kapitalrücklage		2.150.000,00	2.150.000,00
Verlustvortrag				
860 00	Gewinnvortrag vor Verwendung	421.877,43-		421.877,43-
868 00	Verlustvortrag vor Verwendung	<u>3.121.764,56</u>		<u>2.013.535,19</u>
			2.699.887,13	1.591.657,76
Jahresfehlbetrag				
	Jahresfehlbetrag		1.365.702,66	975.501,54
nicht gedeckter Fehlbetrag				
	nicht gedeckter Fehlbetrag		1.415.589,79	0,00
Steuerrückstellungen				
956 00	Gewerbesteuerrückstellung § 4 (5b) EStG	574,10		309.965,70
963 00	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>131.556,35</u>		<u>271.986,71</u>
			132.130,45	581.952,41
sonstige Rückstellungen				
966 00	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	1.000,00		1.000,00
970 00	Rückstellung f. Resturlaubsverpflichtung	1.600,00		23.300,00
970 10	Sonstige Rückstellungen	5.156,95-		0,00
971 00	Rückstellung f. Berufsgenossenschaft	596,21		596,21
977 00	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>11.500,00</u>		<u>71.500,00</u>
			9.539,26	96.396,21
Anleihen				
605 01	Anleihe Immobilien Deutschland 2	14.189.759,36		14.655.506,22
605 02	Anleihe NSI Immobilien Deutschland 3	<u>11.612.250,25</u>		<u>11.634.870,25</u>
			25.802.009,61	26.290.376,47
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 25.802.009,61 (EUR 26.290.376,47)				
605 01	Anleihe Immobilien Deutschland 2			
605 02	Anleihe NSI Immobilien Deutschland 3			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
1600 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.		59.763,25	10.389,53
Übertrag			<u>26.003.442,57</u>	<u>27.061.955,32</u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			26.003.442,57	27.061.955,32
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 59.763,25 (EUR 10.389,53)			
1600 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.			
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
1362 80	Verr. NSI/NSI Sachsen Portfolio	828.649,65		0,00
1595 18	Verr. NSI GmbH/Fondsvermittlung24.DE GmbH	0,00		50.000,00
			828.649,65	50.000,00
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 828.649,65 (EUR 50.000,00)			
1362 80	Verr. NSI/NSI Sachsen Portfolio			
1595 18	Verr. NSI GmbH/Fondsvermittlung24.DE GmbH			
	sonstige Verbindlichkeiten			
1362 45	Verr. NSI/ NSI Objekt Erste	217.267,32		323.515,01
1700 00	Sonstige Verbindlichkeiten	2.883.750,00		2.606.875,00
1701 00	Verbindlichkeiten gg. Netfonds	3.054.227,49		1.973.819,72
1729 23	Coba KK (-0761) Heiko Fassel	0,00		270,20
1741 00	Verbindlichk. Lohn- und Kirchensteuer	2.022,80		2.175,75
1742 00	Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	1.966,82		1.821,45
			6.159.234,43	4.908.477,13
	davon aus Steuern EUR 2.022,80 (EUR 2.445,95)			
1729 23	Coba KK (-0761) Heiko Fassel			
1741 00	Verbindlichk. Lohn- und Kirchensteuer			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.966,82 (EUR 1.821,45)			
1742 00	Verbindlichkeiten soziale Sicherheit			
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.159.234,43 (EUR 4.908.477,13)			
1362 45	Verr. NSI/ NSI Objekt Erste			
1700 00	Sonstige Verbindlichkeiten			
1701 00	Verbindlichkeiten gg. Netfonds			
1729 23	Coba KK (-0761) Heiko Fassel			
1741 00	Verbindlichk. Lohn- und Kirchensteuer			
1742 00	Verbindlichkeiten soziale Sicherheit			
			32.991.326,65	32.020.432,45

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		52.117,65	81.900,64
2. sonstige betriebliche Erträge		65.372,17	38.673,55
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		386.769,35	128.684,99
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	163.312,34		232.847,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	<u>58.645,24</u>		<u>48.289,00</u>
		221.957,58	281.136,75
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		879.639,13	605.088,18
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Auslei- hungen des Finanzanlagevermögens		0,00	72.974,23-
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.279.073,40	1.293.760,22
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.279.073,40 (EUR 942.153,83)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.273.875,82	1.301.793,80
- davon an verbundene Unternehmen EUR 36.704,47 (EUR 38.617,44)			
9. Ergebnis nach Steuern		1.365.678,66-	975.343,54-
10. sonstige Steuern		24,00	158,00
11. Jahresfehlbetrag		<u>1.365.702,66</u>	<u>975.501,54</u>

Hamburg, den 15. April 2026



Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 99355
Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse				
8400 00	Erlöse 19% USt	14.117,65		29.611,60
8405 00	Erlöse 19% USt	0,00		23.520,00
8405 10	Provisionserlöse Makler Kapanlage 19%	0,00		860,00
8405 14	Provisionserlöse Makler lokal 19% USt	0,00		409,04
8950 00	Nicht steuerb.Umsätze (Innenumsätze)	<u>38.000,00</u>		<u>27.500,00</u>
			52.117,65	81.900,64
sonstige betriebliche Erträge				
2735 00	Erträge Auflösung von Rückstellungen	60.000,00		26.639,30
2749 00	Erstattungen AufwendungsausgleichsG	938,01		4.482,62
8610 00	Verrechnete sonstige Sachbezüge	3.384,84-		3.812,94-
8610 20	Umwandlung AN-Essen	1.080,00		1.080,00
8610 21	Essensgeldzuschuss	792,00		743,40
8611 00	Verrech. sonstige Sachbezüge Fzg 19% USt	<u>5.947,00</u>		<u>9.541,17</u>
			65.372,17	38.673,55
Aufwendungen für bezogene Leistungen				
4760 00	Verkaufsprovisionen (eigene Objekte)	0,00		17.797,41
4760 38	Provisionsaufwand Makler Kapanlage	382.480,23		103.605,98
4760 39	allg. Vertriebsaufwand Immos	<u>4.289,12</u>		<u>7.281,60</u>
			386.769,35	128.684,99
Löhne und Gehälter				
4100 00	Löhne und Gehälter	40.993,20		0,00
4120 00	Gehälter	45.465,21		153.349,06
4127 00	Geschäftsführergehälter	66.000,00		63.500,00
4147 00	Aufwendungen f. Gesundheitsvorsorge (MA)	376,47		460,49
4149 00	Pauschale Steuer auf sonstige Bezüge	208,80-		373,56-
4152 00	Sachzuwendungen und Dienstleistg. an AN	643,16		724,50
4190 00	Aushilfslöhne	8.865,00		12.695,00
4198 00	Pauschale Steuer für Arbeitnehmer	1.000,80		2.238,36
4199 00	Pauschale Steuer für Aushilfen	<u>177,30</u>		<u>253,90</u>
			163.312,34	232.847,75
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				
4130 00	Gesetzliche Sozialaufwendungen	56.222,56		45.706,55
4136 00	Künstlersozialabgabe	142,66-		0,00
4138 00	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	591,96		596,21
4144 00	Aufwendungen Menü-Schecks	<u>1.973,38</u>		<u>1.986,24</u>
			58.645,24	48.289,00
sonstige betriebliche Aufwendungen				
2400 00	Forderungsverluste (übliche Höhe)	250.294,48		0,00
4240 00	Gas, Strom, Wasser	0,00		1.733,98
		<u>250.294,48-</u>		<u>1.733,98-</u>
Übertrag			491.237,11-	289.247,55-

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		250.294,48-	491.237,11-	289.247,55- 1.733,98-
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
4290 00	Grundstücksaufwendungen, betrieblich	654,30		0,00
4360 00	Versicherungen	1.862,98		0,00
4380 00	Beiträge	4.499,68		782,72
4391 00	KSK Abgaben	3.235,83		0,00
4520 00	Fahrzeug-Versicherungen	0,00		1.817,36-
4530 00	Laufende Fahrzeug-Betriebskosten	119,76		624,66
4540 00	Fahrzeug-Reparaturen	801,22		1.673,78
4570 00	Mietleasing Kfz	9.547,26		18.028,20
4580 00	Sonstige Fahrzeugkosten	680,23		578,84
4600 00	Werbekosten	170,46		15.182,67
4650 00	Bewirtungskosten	1.560,20		2.354,05
4654 00	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	731,10		0,00
4660 00	Reisekosten Arbeitnehmer	46,20		0,00
4663 00	Reisekosten Arbeitnehmer, Fahrtkosten	4.930,83		8.406,77
4664 00	Reisekosten AN Verpfleg.mehraufwand	490,02		3.495,08
4666 00	Reisekosten AN Übernachtungsaufwand	5.362,66		8.334,58
4760 20	Provisionsaufwand intern 0% Organschaft	5.000,00		0,00
4760 65	Immobilienprovision	0,00		17.150,00
4777 00	Aufwand Mangement Fee (intern)	250.000,00		330.000,00
4806 00	Wartungskosten für Hard- und Software	39.373,86		40.639,20
4909 00	Fremdleistungen und Fremdarbeiten	55.604,47		24.386,03
4910 00	Porto	30,90		0,00
4920 00	Telefon	102,62		0,00
4940 00	Zeitschrift./Bücher/dig.Medien(Fachlit.)	1.003,74		891,59
4945 00	Fortbildungskosten	0,00		1.723,92
4950 00	Rechts- und Beratungskosten	223.569,85		34.057,95
4957 00	Abschluss- und Prüfungskosten	0,00		28.534,42
4964 00	Aufwendungen für Lizenzen, Konzessionen	59,00		49.951,44
4965 00	Mietleasing bewegl. WG Betriebsausstatt.	0,00		396,27
4970 00	Nebenkosten des Geldverkehrs	3.586,78		2.554,89
4971 00	Finanzierungskosten	<u>16.320,70</u>		<u>15.424,50</u>
			879.639,13	605.088,18
	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
2640 00	Zins- und Dividenderträge		0,00	72.974,23-
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
2650 00	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		351.606,39
2659 00	Sonst. Zinsen u.ä. Erträge aus verb.UN	<u>1.279.073,40</u>		<u>942.153,83</u>
			1.279.073,40	1.293.760,22
Übertrag			<u>91.802,84-</u>	<u>326.450,26</u>

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

NSI Structured Investments GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 99355
 Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			91.802,84-	326.450,26
	davon aus verbundenen Unternehmen			
	EUR 1.279.073,40 (EUR 942.153,83)			
2659 00	Sonst. Zinsen u.ä. Erträge aus verb.UN			
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
2109 00	Zinsaufwendungen an verbund. Unternehmen	36.704,47		38.617,44
2120 00	Zinsaufwendungen f.lfr.Verbindlichkeit.	<u>1.237.171,35</u>		<u>1.263.176,36</u>
			1.273.875,82	1.301.793,80
	davon an verbundene Unternehmen			
	EUR 36.704,47 (EUR 38.617,44)			
2109 00	Zinsaufwendungen an verbund. Unternehmen			
	sonstige Steuern			
4510 00	Kfz-Steuern		24,00	158,00
	Jahresfehlbetrag		<u><u>1.365.702,66</u></u>	<u><u>975.501,54</u></u>