

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gem. §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)  
zum vinkulierten Namensgenussrecht VBK Wärme Invest Premium  
der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH**

**Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Stand: 12.08.2025 - Zahl der Aktualisierungen: 0

**1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage**  
Vinkuliertes Namensgenussrecht VBK Wärme Invest Premium, Zinssatz 3,75 % p. a.

**2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage/Geschäftstätigkeit des Emittenten/Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform**  
Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH, Claus-Sinjen-Straße 31, 24119 Kronshagen; Registergericht: Amtsgericht Kiel; Registernummer: HRB 4934  
Gegenstand des Unternehmens sind die Versorgung und der Handel mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fern- und Nahwärme sowie alle dazugehörigen und ähnlichen Geschäfte in der Gemeinde Kronshagen, und den Voraussetzungen des § 101 a der Gemeindeordnung (GO) auch außerhalb des Gemeindegebiets. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszwecke gefördert werden kann; dazu gehören auch Geschäftsbesorgungen und Betriebsführungen für Dritte, die Tätigkeiten im Sinne des Abs. 1 verrichten. Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben außerdem anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen, ihnen Beteiligungen einräumen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten. Die Gesellschaft steht der ökologischen Energiewende positiv gegenüber. Sie fördert den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen unter der Beachtung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten und einer sozial vertretbaren Preisgestaltung. Sie beachtet den Klima- und Ressourcenschutz durch Verringerung des Einsatzes von konventioneller Primärenergie. Der Unternehmensgegenstand umfasst im Rahmen der jeweils geltenden Vorschriften auch die Errichtung und den Betrieb von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge.  
Die Internet-Dienstleistungsplattform (<https://www.anleger-service.de/vbk-kronshagen>) wird von der Dallmayer Consulting GmbH, Am Steinlein 5, 97753 Karlstadt betrieben, handelnd als freier Vermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f GewO, Registergericht: Amtsgericht Würzburg, Registernummer: HRB 14014

**3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte**  
Anlagestrategie: Die Anlagestrategie der Vermögensanlage ist, das Genussrechtskapital in voller Höhe (3,15 Mio. €) in das Anlageobjekt zu investieren. Aus dem Verkauf der durch das Anlageobjekt klimaneutral erzeugten Wärme soll ein ausreichender Überschuss erwirtschaftet werden, um die vertraglichen Zinsausschüttungen und die Rückzahlung des Genussrechtskapitals an den Anleger sicherstellen zu können.  
Anlagepolitik: Die Anlagepolitik der Vermögensanlage entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstand des Emittenten. Die Anlagepolitik ist dahingehend zu konkretisieren, dass der Emittent mit der Vermögensanlage Kundinnen und Kunden, die vom Emittenten mit Strom, Gas oder Wärme versorgt werden und/oder Mitarbeiter des Emittenten oder eines verbundenen Unternehmens des Emittenten, ansprechen will, um die Vermögensanlage zu platzieren. Zudem will der Emittent mit der angebotenen Vermögensanlage erreichen, seine Eigenkapitalquote zu verbessern.  
Anlageobjekt: Geothermie Grandplatz

Standort	D-24119 Kronshagen, Suchsdorfer Weg 70 (hinter Sportplatz); Flurstück 665, Flurnummer: 1
Art	Regenerative Wärmegegewinnung durch Geothermie (Neuanlage)
Maßnahmen	Bohrungen: 60 Bohrungen mit einer angestrebten Tiefe von jeweils 300 m, Verrohrung mit Turbo-Sonden, erwärmte Sole der 60 Sonden wird in Sammelschacht geleitet, von dort aus führt die Sammelleitung in die Wärmezentrale, Einsetzen von vier Sole-Wasser- und vier Wasser-Wasser-Wärmepumpen der Firma Viessmann Climate Solutions SE, Typ Vitocal 350-G und Vitocal 350-HT. Sammelleitungen (Verbindung zwischen Sonden-Feld und Heizzentrale): Länge der geplanten Sammelleitung: 450m; Kunststoffrohr mit Kunststoffmantel der Firma egeplast pro cable GmbH; Durchmesser der Rohre: 225 mm; Leitungskapazität: 1MW Heizzentrale: In der Heizzentrale soll mittels Wärmepumpen die Geothermalenergie aus dem Sondenfeld in das Fernwärmenetz gebracht werden. Um von einer Soletemperatur von ca. 7 °C auf das Fernwärmenetzniveau von 70 °C zu kommen, werden Wärmepumpen eingesetzt. Die bestehende Heizzentrale wird um eine Wärmepumpenkaskade (bestehend aus den vier Sole-Wasser- und vier Wasser-Wasser-Wärmepumpen) erweitert. Dafür wird ein alter Mehrstoffkessel (Öl, Gas) ausgebaut. Des Weiteren wird die Heizzentrale um ein Puffervolumen von rund 44 m³ erweitert.
Leistung	500 kW/thermisch
(geplanter) Baubeginn	1. Quartal 2025: Erschließung Sonden-Feld; 2. Quartal 2026: Erweiterung Heizzentrale
Geplante Inbetriebnahme	2. Quartal 2027
Investitionsvolumen	5 Mio. € (Gesamtkosten des Anlageobjekts)
Geschlossene Verträge	Firma Gernot Daries und Sohn KG (Geothermie & Tiefbau) vom 04.03.2025
Netzanbindungs-voraussetzungen	Die Anbindung an das Fernwärmenetz muss im Einklang mit den Technischen Anschlussbedingungen des Emittenten erfolgen. Die Netzanbindungsvoraussetzung müssen geschaffen werden, um „Erdwärme“ in das Bestandsnetz des Emittenten einzuspeisen. Die Netzanbindungsvoraussetzungen liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatt noch nicht vor.
Standortkosten	20.000 € p. a. (Wartung, Instandhaltungskosten und Versicherung)
Realisierungsgrad	10 %

Der Emittent bietet neben dem vinkulierten Namensgenussrecht VBK Wärme Invest Premium auch das vinkulierte Namensgenussrecht VBK Wärme Invest an. Bei Vollplatzierung des Emissionsvolumens von 3,15 Mio. € beläuft sich die Liquiditätsreserve auf 150.000 € (4,76 % der Nettoeinnahmen). Die Nettoeinnahmen aus diesen beiden Vermögensanlagen gemeinsam in Höhe von 3,15 Mio. € sind nicht ausreichend zur Finanzierung des Anlageobjekts. Zur Finanzierung des Anlageobjekts können dem Emittenten Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln wurde beim BAFA am 07.08.2024 gestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts liegt dem Emittenten noch kein Förderbescheid vor. Jedoch liegt eine Genehmigung des BAFA für einen „vorzeitigen Maßnahmenbeginn“ vom 30.10.2024 vor. Die Höhe der Fördermittel steht somit noch nicht fest. Sollte das Emissionsvolumen nicht vollständig erreicht werden und/oder die Höhe der Fördermittel nicht ausreichen, um das Anlageobjekt zu finanzieren, kann der Emittent zusätzlich bankenfinanziertes Fremdkapital aufnehmen. Die Konditionen für bankenfinanziertes Fremdkapital stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts noch nicht fest.

**4. Laufzeit, Kündigungsfrist und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung**  
Die Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Zugang der Annahmeerklärung des Emittenten beim Anleger. Der Vertrag über das vinkulierte Namensgenussrecht hat eine unbestimmte Laufzeit. Der Vertrag läuft mindestens bis zum 31.12.2031 (Mindestvertragslaufzeit). Der Vertrag kann während dieser Zeit weder vom Anleger noch vom Emittenten ordentlich gekündigt werden. Dem Anleger und dem Emittenten steht ein erstmaliges ordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit zu. Anschließend steht dem Anleger und dem Emittenten ein jährliches Kündigungsrecht zum 31.12. eines Jahres unter Beachtung der Kündigungsfrist zu. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.  
Der Nominalbetrag wird ab der Wertstellung auf dem Konto des Emittenten mit 3,75 % p. a. verzinst. Es gilt die deutsche kaufmännische Zinsberechnungsmethode (30/360). Die jährlichen Zinsen werden spätestens sechs Wochen nach der Feststellung des Jahresabschlusses des Emittenten auf das Konto des Anlegers nach Abzug anfallender Steuern überwiesen. Nach Beendigung eines Genussrechtsvertrags wird der Rückzahlungsbetrag zusammen mit der letzten Zinsausschüttung ausgezahlt. Bedingung für die Auszahlung der Zinsen ist ein positives Jahresergebnis und eine ausreichende Liquidität des Emittenten. Weist der Emittent in einem oder mehreren Jahresabschlüssen einen Bilanzverlust aus, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch des Anlegers unmittelbar anteilig und zwar insgesamt in dem Umfang, in dem diese Verluste nicht von Eigenkapitalbestandteilen getragen werden können, die gegen Ausschüttungen nicht besonders geschützt sind (Verlustverrechnung). Bedingung für die Rückzahlung zum Nennbetrag ist keine bestehende Verlustverrechnung zum Beendigungszeitpunkt und eine ausreichende Liquidität des Emittenten. Die Rückzahlung erfolgt spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses des Emittenten. Rückzahlungsansprüche verjähren gem. § 195 BGB binnen drei Jahren nach Fälligkeit. Dem Emittenten steht das Recht zu, die

Verzinsung jeweils zum 01.01. eines Jahres, frühestens zum 01.01.2032 nach unten (Zinsreduzierung) anzupassen. Eine Zinsreduzierung wird mindestens drei Monate vorher in Textform mitgeteilt. Im Falle einer Zinsreduzierung besteht ein ordentliches Sonderkündigungsrecht des Anlegers mit einer Frist von zwei Monaten zum Jahresende. Eine Zinserhöhung kann der Emittent auch vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit vornehmen. Zinsanpassungen kann der Emittent frühestens nach Beendigung des öffentlichen Angebots und nur einheitlich gegenüber allen Anlegern der Vermögensanlage vornehmen.

Enden während der Laufzeit des Genussrechtsvertrags alle Strom-, Gas- und/oder Wärmelieferungsverträge mit dem Emittenten und/oder das Mitarbeiterverhältnis des Anlegers mit dem Emittenten oder einem verbundenen Unternehmen des Emittenten, erhält der Anleger ab dem Zeitpunkt des Vertragsendes taggenau die jährliche Verzinsung des vinkulierten Namensgenussrechts VBK Wärme Invest in Höhe von 3,25 %.

#### **5. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken**

Im Folgenden werden die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen Risiken mit den daraus für den Anleger resultierenden Folgen thematisch gegliedert und erläutert. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit ihres tatsächlichen Eintretens zu.

##### **Maximales Risiko**

Bei Anlegern, die die Genussrechte des Emittenten ganz oder teilweise fremdfinanziert haben, besteht das maximale Risiko des Anlegers in der (Privat)Insolvenz. Hat der Anleger seine Vermögensanlage vollständig oder teilweise fremdfinanziert, bleibt er weiterhin verpflichtet, die von ihm aufgenommenen Fremdmittel trotz eines Teil- oder Totalverlusts der Vermögensanlage zurückzuführen und dafür anfallende Zinsen und Kosten aus seinem sonstigen Vermögen bezahlen zu müssen. Zudem hat der Anleger die aus der Vermögensanlage resultierenden Steuerzahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bezahlen. Reicht in den vorstehenden Fällen das sonstige Vermögen des Anlegers nicht dazu aus, den benannten Verpflichtungen nachzukommen, besteht das maximale Risiko des Anlegers in einer (Privat)Insolvenz.

##### **Insolvenzrisiko**

Kann der Emittent seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen und ist somit zahlungsunfähig, kann über das Vermögen des Emittenten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt werden. Dies kann für den Anleger zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

##### **Zins- und Rückzahlungsrisiko/Liquiditätsrisiko**

Der Emittent unterliegt im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit Zahlungsverpflichtungen. Hierzu zählen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und die laufenden Verpflichtungen aus Bankdarlehen in Form von Zins- und Tilgungszahlungen. Dabei kann der Fall eintreten, dass der Emittent fällige Verbindlichkeiten mangels Liquidität nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht bedienen kann. Zu den vertraglich möglichen Zins- und Rückzahlungsterminen könnte der Emittent über eine nicht ausreichende Liquidität für die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage verfügen. Die Geschäftsführung des Emittenten ist verpflichtet, alles zu unternehmen, um zu den jeweiligen Terminen zur Zins- und Rückzahlung eine ausreichende Liquidität beim Emittenten aufzubauen. Sollte keine ausreichende Liquidität aus dem Kapitalrückfluss des Anlageobjekts generiert werden können, kann das für den Anleger zur Folge haben, dass es zu einer Verringerung und/oder späteren Zahlung seiner Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage oder einem Ausfall der Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage kommt und damit ein Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals erlitten werden kann.

##### **Rückabwicklungsrisiko bei Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit des Emittenten**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass er ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Emittenten der Vermögensanlage anordnen kann. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass in diesem Fall der Emittent nicht über ausreichende Liquidität verfügt, was zum Eintritt der Bedingung des qualifizierten Nachrangs und damit zu einer geringeren, späteren oder keiner Zahlung der Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage und damit zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen kann.

##### **Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers**

Dem Anleger steht es frei, den Anlagebetrag ganz oder teilweise durch Fremdmittel, z. B. Bankdarlehen, zu finanzieren. Die aufgenommenen Fremdmittel müssen einschließlich der damit verbundenen Kosten (z. B. Zinsen, Kreditgebühren) zurückgeführt werden und zwar auch dann, wenn die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten nicht in der erwarteten Höhe eintritt. Eine Fremdfinanzierung des investierten Kapitals erhöht damit das Gesamtrisiko der Vermögensanlage. Für den Anleger kann dies zur Folge haben, dass bei verspäteten, verringerten oder ganz ausfallenden Zinszahlungen aus seiner Vermögensanlage und/oder bei einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals weiterhin die Verbindlichkeiten der Fremdfinanzierung zu tragen hat. Sollte der Anleger diese Verbindlichkeiten nicht aus seinem weiteren Vermögen erfüllen können, kann dies die (Privat)Insolvenz des Anlegers bedeuten.

##### **Besonderes Risiko des qualifizierten Nachrangs zum Zeitpunkt der Zins- und Rückzahlung an den Anleger**

Für den Zeitraum ab Beendigung des Genussrechtsvertrags bis zum Zeitpunkt der Zins- und Rückzahlung (spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses) unterliegt die Zins- und Rückzahlungsverpflichtung des Emittenten an den Anleger einem qualifizierten Nachrang. Es besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Lage des Emittenten so verschlechtern kann, dass zum Zeitpunkt der Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage eine Überschuldung des Emittenten vorliegt oder der Emittent über keine ausreichende Liquidität verfügt oder dem Emittenten droht, über keine ausreichende Liquidität zu verfügen. Der Anspruch des Anlegers auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage kann solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie die Zins- und Rückzahlung an einen Anleger zum vertraglichen Leistungszeitpunkt oder durch die Begleichung sämtlicher gegenüber Anlegern bestehenden und gleichzeitig fällig werdenden Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Vermögensanlage einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten wegen Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohender Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Überschuldung (§ 19 InsO) herbeiführen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) oder der Emittent zum vertraglichen Leistungszeitpunkt der Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage bereits zahlungsunfähig ist, dies zu werden droht oder überschuldet ist. Dem Anleger wird damit ein unternehmerisches Verlustrisiko auferlegt, das an sich nur das Eigenkapital trifft. Im Gegensatz zum Gesellschafter des Emittenten stehen dem Anleger keine korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte zu, die es dem Anleger ermöglichen würden, Einfluss auf die Realisierung dieses Risikos zu nehmen, insbesondere verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, bevor das Stammkapital verbraucht ist. Während der Gesellschafter des Emittenten dadurch vor dem Verlust seines eingebrachten Kapitals geschützt ist, dass das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten die Gesellschafterversammlung einberufen muss, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist und es sodann dem Gesellschafter des Emittenten überlassen ist, zu entscheiden, ob er die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren will, auch noch die zweite Hälfte des Stammkapitals aufzubauchen, hat der Anleger keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage kann erst dann geltend gemacht werden, wenn der Emittent die finanzielle Krise überwunden hat. Beendete vinkulierte Namensgenussrechte sind bis zur vertraglich geplanten Rückzahlung in ihrer Risikostruktur vergleichbar mit einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Für den Anleger bedeutet dies, dass er im Falle des Eintritts der Bedingung des qualifizierten Nachrangs eine verspätete, geringere oder keine Zins- und Rückzahlung seiner Vermögensanlage erhält, was zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

##### **Risiko der Handelbarkeit/ Übertragung**

Die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist für den Anleger frühestens zum 31.12.2031 unter Beachtung der Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich. Frühere ordentliche Kündigungsmöglichkeiten bestehen nicht. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (Verkauf, Schenkung, Verpfändung) ist zwar möglich. Da jedoch kein organisierter Markt oder Handel für Ansprüche aus den vinkulierten Namensgenussrechten des Emittenten besteht, ist die Übertragbarkeit eingeschränkt. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass er seine Vermögensanlage schwierig oder gar nicht vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit übertragen kann. Zudem besteht das Risiko, dass im Falle einer Veräußerung/rechtsgeschäftlichen Übertragung der Vermögensanlagen ein deutlich unter dem Erwerbspreis liegender Verkaufspreis erzielt wird. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass er bei Übertragung seiner Vermögensanlage einen deutlich geringeren Preis als den Erwerbspreis erzielt und damit einen Teilverlust des eingesetzten Kapitals erleidet.

##### **Risiken des Anlageobjekts**

Grundsätzlich können Risiken auf der Ebene des Anlageobjekts dazu führen, dass der Emittent aus dem Anlageobjekt keinen ausreichenden oder einen geringeren als den prognostizierten Kapitalrückfluss generiert, was zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Emittenten führen kann. Grund hierfür kann sein, dass sich die Kosten zur Realisierung des Anlageobjekts über die prognostizierte Investitionssumme hinaus verteuern oder das Anlageobjekt erst später als geplant umgesetzt werden kann. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass er die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage zu einem späteren Zeitpunkt erhält oder die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage teilweise oder vollständig ausbleiben kann und er damit den Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinnehmen muss.

##### **Steuerzahlungsrisiko**

Zwar führt der Emittent die aus den Zinszahlungen der Vermögensanlage an den Anleger resultierende Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer an das zuständige Finanzamt ab. Sollte sich jedoch das Steuerrecht dahingehend ändern, dass das Abführen der Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer keine abgeltende Wirkung mehr hat, könnte die steuerliche Belastung des Anlegers steigen. Den Anleger könnten höhere Steuerzahlungsverpflichtungen treffen. Steuerzahlungsverpflichtungen würden für den Anleger einen geringeren Kapitalrückfluss nach Steuern zur Folge haben. Kann der Anleger die aus der Vermögensanlage resultierenden Steuern nicht aus seinem sonstigen Vermögen bestreiten, kann dies zur (Privat)Insolvenz des Anlegers führen.

## 6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Der Emittent emittiert neben der Vermögensanlage VBK Wärme Invest Premium zeitgleich die Vermögensanlage VBK Wärme Invest deren beider Emissionsvolumen zusammen insgesamt 3,15 Mio. € betragen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein vinkuliertes Namensgenussrecht. Zum Zeitpunkt des öffentlichen Angebots steht nicht fest, in welchem Verhältnis sich das Gesamtemissionsvolumen auf die beiden Vermögensanlagen aufteilen wird. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der jeweiligen Zeichnungssumme des Anlegers und beträgt mindestens 500 €. Höhere Zeichnungsbeträge sind auf 25.000 € begrenzt und müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein. Bei einer Zeichnungssumme ab 1.500 € bis 10.000 € hat der Anleger eine Selbstauskunft dahingehend abzugeben, dass er über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens 100.000 € verfügt oder die Zeichnungssumme den zweifachen Betrag seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens nicht übersteigt. Bei einer Zeichnungssumme ab 10.500 € bis 25.000 € hat der Anleger eine Selbstauskunft dahingehend abzugeben, dass die Zeichnungssumme den zweifachen Betrag seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens nicht übersteigt. Die vorstehenden Grenzen gelten nicht, wenn Anleger eine Kapitalgesellschaft oder eine GmbH & Co. KG ist, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist. Bei einer Mindestzeichnungssumme von 500 € werden maximal 6.300 vinkulierte Namensgenussrechte angeboten.

## 7. Verschuldungsgrad

Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2024) liegt der berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten bei 127,56 %.

## 8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Der Emittent ist ein Unternehmen, das auf dem Markt der Energie-, Wärme- und Wasserversorger tätig ist. Die wesentlichen Marktbedingungen sind einerseits rentable Bedingungen für Erwerb, Errichtung und Betrieb von Energie- und Wärmeerzeugungsanlagen und Energie- und Wasseretzen. Dies umfasst einerseits die Konditionen für Erwerb, Errichtung und Instandhaltung von Erzeugungsanlagen, Infrastruktur, die Betriebskosten als auch die Konditionen einer etwaigen Bankenfinanzierung und die Menge an erzeugter Energie und Wärme, die variieren kann. Andererseits bestehen die wesentlichen Marktbedingungen in der Preisstabilität bei Verkauf der Energie, des Wassers und der Wärme, einer festen Preisvereinbarung oder einer Preisvolatilität bei Verkauf der produzierten Energie und Wärme. Aufgrund einer konservativen Wirtschaftlichkeitsberechnung des Emittenten geht der Emittent von ausreichend hohen Umsatzerlösen aus, um die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen leisten zu können. Verbessern sich die Marktbedingungen, kann dies zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses und/oder der Liquidität des Emittenten führen, was die Fähigkeit, die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage leisten zu können, erhöhen kann. Bleiben die Marktbedingungen unverändert, werden diese keine Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten haben, die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage leisten zu können. Verschlechtern sich die Marktbedingungen, kann dies zu einer Verringerung des Jahresergebnisses und/oder der Liquidität des Emittenten führen. Eine Verschlechterung der Marktbedingungen im Rahmen zu erwartender Änderungen/Anpassungen auf dem Energiepreismarkt wird keinen Einfluss auf die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage haben. Verschlechtert sich die wirtschaftliche Situation des Emittenten durch verschlechterte Marktbedingungen jedoch so stark, dass der Emittent Jahresfehlbeträge erwirtschaftet, diese Jahresfehlbeträge in Folgejahren nicht kompensiert werden können und/oder er zu den Fälligkeitsterminen für die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt, eine Illiquidität droht oder der Emittent überschuldet ist, kann dies zum Ausfall der Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage führen.

## 9. Kosten und Provisionen

Vom Anleger zu zahlende Kosten und Provisionen: Für den Anleger können Kosten entstehen, wenn dieser seiner Verpflichtung zur Mitteilung der Änderung seiner personenbezogenen Daten, insbesondere der Anschrift und der Bankverbindung gegenüber dem Emittenten nachkommt oder die Vermögensanlage an Dritte im Wege der Erbfolge überträgt. Die Höhe dieser Kosten ist unbekannt und kann nicht angegeben werden. Beim Anleger können Telefon-, Porto- oder sonstige Transaktionskosten bei Überweisungen entstehen. Die Höhe der Kosten ist nicht bekannt und die Kosten sind vom Anleger selbst zu tragen. Darüber hinausgehende, für den Anleger entstehende weitere Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind, existieren nicht.

Vom Emittenten zu zahlende Kosten und Provisionen: Gesamthöhe der mit den Vermögensanlagen VBK Wärme Invest Premium und VBK Wärme Invest verbundenen Kosten und Provisionen, beträgt 28.861,00 € brutto und wird vom Emittenten aus vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt. Die Gesamthöhe der verbundenen Kosten und Provisionen teilt sich auf in eine einmalige Gebühr in Höhe von 7.080,50 € brutto für die Internet-Dienstleistungsplattform für die Zurverfügungstellung der Online-Plattform, 20.170,50 € brutto für Rechtsberatung und 2 x 805,00 € Gestattungsgebühren der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Darüber hinaus fallen keine Kosten und Provisionen an.

## 10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen

Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlG zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform <https://www.anleger-service.de/vbk-kronshagen> betreibt.

## 11. Anlegergruppe

Der Emittent richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien im Sinne der §§ 67, 68 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Anleger kann nur eine voll geschäftsfähige, natürliche Person und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sein, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses über einen Strom-, Gas- und/oder Wärmelieferungsvertrag mit dem Emittenten verfügt oder ein ungekündigtes Mitarbeiterverhältnis mit dem Emittenten oder einem verbundenen Unternehmen des Emittenten unterhält. Aufgrund der Mindestvertragslaufzeit bis zum 31.12.2031 sollte der Anleger über einen mittelfristigen Anlagehorizont (Laufzeit der Vermögensanlage von bis zu sechs Jahren) bzw. über einen langfristigen Anlagehorizont (Laufzeit der Vermögensanlage von mehr als sechs Jahren) verfügen. Der Anleger sollte in der Lage sein, einen Verlust von bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können und das maximale Risiko (d. h. eine mögliche Insolvenz oder Privatinsolvenz) berücksichtigen. Diese Vermögensanlage verlangt vom Anleger Kenntnisse und/oder Erfahrungen auf dem Gebiet der Vermögensanlagen, insbesondere Vermögensanlagen in Form von vinkulierten Namensgenussrechten.

## 12. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Die Angabe ist nicht einschlägig, da die Vermögensanlage nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert wird.

## 13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von 12 Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen

Der Verkaufspreis sämtlicher innerhalb der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt 0 €.

## 14. Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht

Eine Nachschusspflicht im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG existiert nicht.

## 15. Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c VermAnlG

Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c Abs. 1 VermAnlG war nicht erforderlich.

## 16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells

Es liegt kein Blindpool-Modell nach § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.

## 17. Gesetzliche Hinweise

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 31.12.2023 ist bei der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH, Claus-Sinjen-Straße 31, 24119 Kronshagen erhältlich und ist zudem im Unternehmensregister ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) veröffentlicht. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben worden ist.

## Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 15 Abs. 3 und § 15 Abs. 4 VermAnlG

Ich habe den Warnhinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG auf Seite 1 für die Vermögensanlage VBK Wärme Invest Premium vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

x

x

x

Vorname, Name

Ort, Datum

Unterschrift