

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

34

FONDS

SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH, GERETSRIED





Seniorendomizil Haus Elisabeth Geretsried



Haupteingang



Innenhof mit Sitzbänken als Ruheinseln

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN	7
4.	SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH IN GERETSRIED	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2009
Anzahl Anleger	121 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 113)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 12.916,3
Eigenkapital	TE 5.487,0
Agio	TE 260,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	76,67% auf den 01.01.2017

Fondsobjekt Seniorenheim Haus Elisabeth, Geretsried

Standort	Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, 82538 Geretsried
Objektart	Pflegeheim
Baujahr	2008/2009
Mietfläche	6.469 m ²
Mieteinheiten	1
Betten	135
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 819.788
Mietvertrags-Restlaufzeit	
Webseite	http://www.compassio.de/einrichtungen/altenheim-pflegeheim/seniorendomizil-haus-elisabeth-geretsried.html

Standort des Fondsobjektes



Seniorendomizil Haus Elisabeth, Geretsried

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	819,8	819,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 391,2	- 364,0
Tilgung für Bankdarlehen	- 109,4	- 100,4
Bewirtschaftungskosten	- 50,8	- 49,8
Reparaturaufwand	- 12,5	- 46,3
Ausschüttungen	- 223,0	- 334,2
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 5,6	- 15,9
Ergebnis	27,3	- 90,8

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	4,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,10	1,93
Steuerliches Ergebnis in T€ ²⁾	0,0	0,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK ²⁾	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert ²⁾	0,00	0,00
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	63,70	67,64

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	81,3	53,8
Fremdkapital per 31.12.	6.397,0	6.506,3

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung (V+V), die bis 2016 mit anfallenden steuerlichen Gewinnen aus dieser Einkunftsart verrechnet werden. Das führt dazu, dass bis 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus V+V zugewiesen wird. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Aus Vereinfachungsgründen wird aufgrund der kumuliert geringfügigen Kapitaleinkünfte in der komprimierten Ergebnisdarstellung verzichtet. Im Abschnitt 5.5 wird das Ergebnis aufgeführt.

Highlights

- Die Belegungsquote steigerte sich im Berichtszeitraum von % auf %.
- Aufgrund eingetretener Indexierungen konnte die Jahrespacht zum 01.05.2017 von T€ auf künftig T€ angehoben werden.
- Im Rahmen der sogenannten MDK-Prüfung des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK) wurde die Seniorenwohnanlage des Betreibers erneut positiv mit "sehr gut (1,0)" bewertet.
- Für das an die Seniorenwohnanlage angrenzende Grundstück wurde Baurecht für 15 seniorengerechte Wohnungen erteilt, woraus insgesamt positive Auswirkungen auf die bestehende Seniorenwohnanlage erwartet werden.

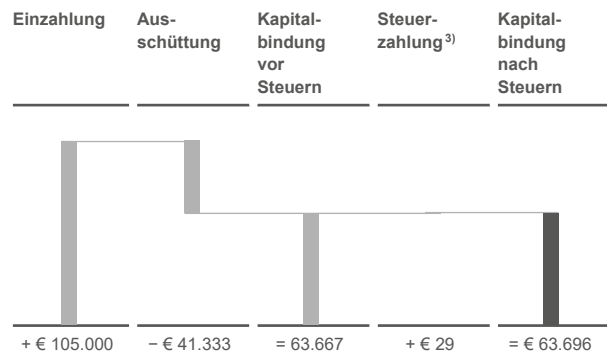
Mietvertrags-Restlaufzeit

Seniorenheim Haus Elisabeth, Geretsried (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



³⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

- Der Rechtsstreit mit dem Pächter wegen der Beseitigung diverser Mängel konnte in 2016 abgeschlossen werden, die pächterseits einbehaltene Pacht wurde 2017 bis auf einen Restbetrag in Höhe von T€ 4,5 nachbezahlt.
- Der reduzierten Ausschüttung von 4,0 % p.a. stand kein steuerliches Ergebnis gegenüber.

2. VORWORT

**Sehr geehrte Gesellschafterin,
sehr geehrter Gesellschafter,**



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)*

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

die Fondsimmoblie Seniorendomizil "Haus Elisabeth" hat sich bei der Belegungsauslastung in ihrer bisherigen Entwicklung seit Betriebsaufnahme sehr erfreulich entwickelt. Zum Geschäftsjahresende lag die Auslastung bei ████ % im Vergleich zum Vorjahr bei ████ %. Diese Entwicklung begründet sich nicht zuletzt mit der Gewinnung examinierter Pflegefachkräfte, mit der nach den aufsichtsrechtlichen Vorgaben für Pflegeheimbetreiber im Rahmen eines festgelegten Personalschlüssels an examinieren Pflegefachkräften für eine definierte Anzahl an Pflegeheimbewohnern, die Auslastung erhöht werden konnte. Der Fachkräftemangel war kein objektspezifisches Problem des Pflegeheims Geretsried, sondern betraf und betrifft auch weiterhin die gesamte Pflegebranche. Der Pächter compassio hatte sich diesem Thema vorrangig angenommen und Maßnahmen zur Mitarbeiterakquise, deren Bindung an das Unternehmen und sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten unternommen.

Der Bedarf an Pflegebedürftigen wird in den kommenden Jahren signifikant ansteigen, wie unser nebenstehender aktueller Marktüberblick darstellt. Wo nachhaltiger Bedarf entsteht und sich perspektivisch langfristig abzeichnet, erzielen Investoren mit ihrer Kapitalanlage eine verlässliche Rendite. Wichtig ist ein zuverlässig, wirtschaftlich erfolgreich agierender Betreiber der Pflegeimmobilie, den wir mit compassio haben, wie Sie auch aus unserer nachfolgenden Objektberichterstattung ersehen können.

Der Bau des Seniorendomizils wurde, wie ursprünglich im Emissionsprospekt dargestellt, auf rd. 7.000 m² Grundstücksfläche erstellt. Weitere rd. 2.000 m² dienten lediglich dem Nachweis des erforderlichen Baurechts. Als Gegenleistung für die von der ILG damals übernommene Kosten- und Herstellungsgarantie hat die Objektgesellschaft ein Optionsrecht auf unentgeltliche Abtretung der Teilgrundstücksfläche von rd. 2.000 m² eingeräumt, sollten die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Die von der ILG vorangetriebenen Maßnahmen zur Schaffung eines Baurechts für betreutes Wohnen konnten nun erfolgreich abgeschlossen werden, so dass sich mit dem bevorstehenden Bau von rd. 15 alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen auch Synergieeffekte für die Fondsimmoblie ergeben.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung der Fondsimmoblie Geretsried im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 20. November 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN

Zunehmender Bedarf trifft auf hohe Investorennachfrage und gesetzgeberische Einflussnahme

83.000.000 Menschen leben in Deutschland. Der Anteil der Älteren wächst überproportional. Etwa jeder Fünfte in Deutschland (21 %) gehört heute zur Generation 65+. Im Jahr 2060 wird nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bereits jeder Dritte (33 %) in Deutschland mindestens 65 Jahre alt sein. Mit zunehmendem Alter wächst das Risiko von Pflegebedürftigkeit.

In Deutschland leben heute über 3 Mio. Pflegebedürftige, davon 800.000 Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen. Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Heimplätze bis 2030 auf mindestens 1.000.000 erhöhen wird. Pro Jahr müssen demnach etwa 200 weitere Pflegeheime gebaut werden. Dies führt zu einem jährlichen Investitionsbedarf von € 1,5 Mrd. bis € 2 Mrd. – ohne Ersatzneubauten.

Mit dem Inkrafttreten der Pflegestärkungsgesetze II und III werden nicht nur die drei bisherigen Pflegestufen durch fünf Pflegegrade ersetzt, sondern bei eingeschränkter Alltagskompetenz (beispielsweise bei Demenz) ist bereits auch ohne das Vorliegen körperlicher Einschränkungen die Einstufung in einen Pflegegrad und damit der Erhalt von Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung möglich. Dies führt zu einer wachsenden Zahl von Leistungsempfängern. Trotz des dadurch bedingten Nachfragezuwachses auch nach Pflegeheimen dürften insbesondere ambulante Pflegestrukturen, wie beispielsweise betreutes Wohnen, durch dieses Gesetz gestärkt werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen stieg 2016 auf € 3 Mrd. Dies ist eine Steigerung von über € 2 Mrd. gegenüber 2015.

Dies spiegelt einerseits den Anlagenotstand im festverzinslichen Bereich, gerade bei großen institutionellen Anlegern, sowie andererseits die Marktmeinung, dass moderne Pflegeheime ein langfristig sicheres Investment sind, wider.

Aus diesem Grund sollte strategisch die stationäre Pflege vom Typ Pflegeheim stets um teilstationäre bzw. ambulante Wohnformen wie Tagespflege und/oder betreutes Wohnen ergänzt werden. Der Kombination von ambulanten und stationären Pflegeangeboten wird eine sehr gute Zukunft vorausgesagt.

Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankaufsfaktoren liegen regelmäßig beim 16-fachen der Jahresmiete, zum Teil auch deutlich darüber. So

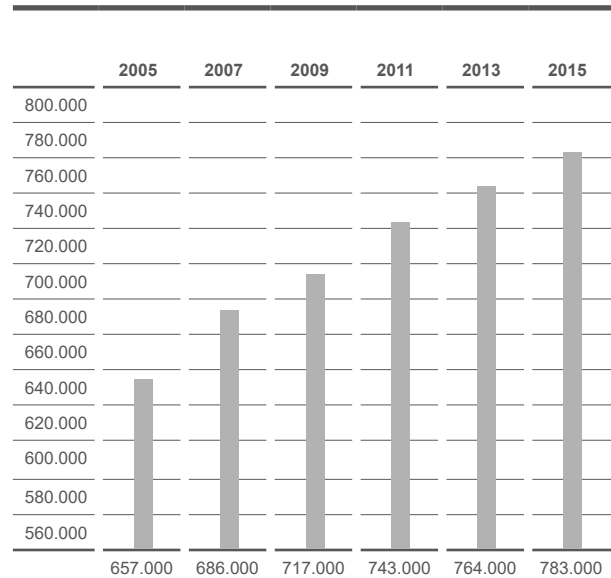
genannte „Aufteiler-Modelle“ treiben die Preise. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Appartements aufgeteilt. Die Appartements werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert und die erworbene Fläche zu einem großen Teil Gemeinfläche und nicht Wohnraum ist.

Die Pflegelandschaft ist sehr kleinteilig strukturiert. Neben der Zunahme von Paketverkäufen von Pflegeheime wächst auch die Zahl der Betreiberübernahmen. Unter anderem durch Übernahmen französischer Pflegekonzerne wird der Konzentrationsprozess in der Pflege beschleunigt.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Die politische Einflussnahme auf diesen Markt – Pflegepolitik ist überwiegend Ländersache – gilt es aufmerksam zu beobachten.

Die zunehmende Unterschiedlichkeit der Lebensentwürfe – auch im Alter – gilt es mit differenzierten und niederschweligen Wohnangeboten zu begegnen, die selbstbestimmtes Leben zulassen und trotzdem (Pflege-) Sicherheit vermitteln – ein Zuhause eben.

Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland



Quelle: destatis; Statistik über Pflegebedürftige Deutschland; Anzahl Versorgung in Heimen vollstationär

4. SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH IN GERETSRIED

4.1 ALLGEMEINES

S-Bahn Erweiterung Geretsried

Da in Wolfratshausen der Bahnhof und die Bahnleise tiefergelegt werden, verlängert sich die Planung der S-Bahn-Erweiterung um zweieinhalb Jahre, erklärte der bayerische Innen- und Verkehrsminister Joachim Herrmann Mitte Februar 2017. Zuletzt war auf allen Ebenen der Politik von einer Fertigstellung der S 7-Verlängerung nach Geretsried bis 2026 gesprochen worden. Somit müssen auch die Geretsrieder zweieinhalb Jahre länger auf den Anschluss an die S-Bahn warten. ¹⁾

Neubauprojekt betreutes Wohnen auf Teilfläche des Fondsgrundstücks

Die ILG hat bei der Auflegung des ILG Fonds Nr. 34 für die Herstellung des Pflegeheims inklusive Außenanlagen und allen Planungs- und Nebenkosten (außer Zwischenfinanzierungsaufwand) eine Kosten- und Herstellungsgarantie in Höhe von € 6.797.000 gegenüber der Objektgesellschaft abgegeben. Somit bestand für die Objektgesellschaft die Sicherheit, dass der Herstellungsaufwand des Gebäudes, wie im Finanz- und Investitionsplan kalkuliert, eingehalten wird. Wie im Geschäftsbericht 2009/2010 im Abschnitt "Baukosten" mitgeteilt, wurde dieser Kostenrahmen um € 480.180 überschritten und die ILG per 31.12.2010 in gleicher Höhe belastet.

Im Gegenzug für die abgegebene Kosten- und Herstellungsgarantie wird die Objektgesellschaft der ILG oder einer von dieser benannten Gesellschaft auf Verlangen unentgeltlich das Eigentum an der für die Realisierung des Seniorenheim Haus Elisabeth nicht benötigten Teilfläche ihre Grundstücks von ca. 2.000 m² übertragen, das im nordwestlichen Teil des Fondsgrundstücks an der Johann-Sebastian-Bach-Straße 16 liegt.

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.06.2016 erhielt die ILG für diese Grundstücksteilfläche das Recht zum Bau eines Gebäudes für betreutes Wohnen. Das Gebäude soll aus zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bestehen. Die aktuellen Planungen sehen eine Gesamtmietfläche von rd. 1.050 m², aufgeteilt auf rd. 15 alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen, vor. Das neue Gebäude steht in engem funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Seniorenheim Haus Elisabeth. Seine Bewohner sollen im Bedarfsfall auf Dienstleistungen des Pflegeheims, beispielsweise vorübergehende Pflege im Krankheitsfall oder ergotherapeutische Behandlungen, zurückgreifen können. Dies wiederum erlaubt ein selbstbestimmtes Wohnen bis in ein hohes Alter. Im Fall einer eintretenden dauerhaften Pflegebedürftigkeit kann durch einen Wechsel in die vollstationäre Pflege des benachbarten Seniorenheim Haus Elisabeth weiterhin der Verbleib in der gewohnten örtlichen Umgebung und damit ein weitestgehender Erhalt sozialer und familiärer Kontakte sichergestellt werden.

Aktuell hat die ILG ein Architekturbüro mit der Planung des Neubauprojektes beauftragt und erarbeitet in Abstimmung mit dem Assetmanagement der ILG unter Wirtschaftlichkeitserwägungen die Vorplanung.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DES MIETERS

Der Pächter compassio hat 2016 sein 10-jähriges Bestehen gefeiert und führt die erfolgreiche Unternehmensgeschichte weiter fort. Das im Haus Elisabeth praktizierte Betreuungskonzept ermöglicht den Bewohnern die Teilhabe am Alltag. Das gemeinsame Essen, gesellige Zusammenkünfte und die Angebote für Körper und Geist kommen gut an und sind wichtige Bestandteile des Lebens im Haus. Laut Aussage des Pächters hat sich die erst kürzlich umgestellte vereinfachte Pflegedokumentation positiv auf die gemeinsame Zeit der Bewohner mit dem Pflegepersonal ausgewirkt. „Unsere Pflegekräfte haben wieder mehr Zeit für die Bewohner und sind nicht mit aufwendiger und zeitraubender Dokumentationsarbeit beschäftigt.“ ²⁾

Die Pachtzahlung erfolgte in 2016 mit rd. € [REDACTED] mietvertragsgemäß. Zum 01.05.2017 erfolgte erstmals eine Erhöhung des Pachtzinss aufgrund eingetretener Indexierung um monatlich rd. € [REDACTED]. Die neue Jahrespacht beträgt somit rd. € [REDACTED].

Die Belegungszahlen sind seit der letzten Berichterstattung wieder angestiegen. Jeweils zum Jahresende lag die Auslastung im Haus Elisabeth 2015 bei [REDACTED]% und 2016 bei [REDACTED]%. Nachdem in 2015 wieder mehr Pflegefachkräfte eingestellt werden konnten, kann auch die anhaltend hohe Nachfrage nach Pflegeplätzen weitestgehend bedient werden. Nach Angaben der Heimleitung gibt es im Haus Elisabeth derzeit keinen akuten Fachkräftemangel. Auch in der Ausbildung sind alle elf Plätze belegt. Dies ist auch auf die gute Kooperation mit den ortsansässigen Schulen zurückzuführen. Das Haus Elisabeth vergibt Schnupperpraktika an Schüler und informiert gerne in Schulen über die Ausbildungsmöglichkeiten in der Pflege.

Zum grundsätzlichen Problem des Fachkräftemangels in der Pflegebranche informiert der Pächter in seinem Geschäftsbericht 2016: „Das Ringen um Fachkräfte in der Pflege wird immer schwieriger. Um Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu binden setzt compassio stark auf innerbetriebliche Ausbildung und Personalentwicklung. 280 Auszubildende in der Pflege, die einer Quote von 16 % entsprechen, stellen eine enorme Leistung dar, auf die wir sehr stolz sind. Es ist auch kein Geheimnis, dass die Mitarbeiter-Rekrutierung aus EU- und Drittstaaten zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Erste positive Erfahrungen konnten wir mit Pflegekräften aus Ungarn, Albanien und China machen. Die Zukunft ist und bleibt spannend!“ ³⁾

¹⁾ <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/wolfratshausen/umplanung-s-verlaengerung-nach-geretsried-verzoegert-sich-dramatisch-1.3387939>

²⁾ Artikel <https://www.compassio.de/?p=3268> „MdB Alexander Radwan besucht das Haus Elisabeth im Rahmen seiner Sommertour“

³⁾ compassio Geschäftsbericht 2016, Seite 5

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.10.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
compassio	Pflegeheim		6.469	100,00		

Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die mietvertragliche Auskunftspflicht wird die Geschäftsentwicklung des Pächters am Standort Geretsried regelmäßig durch die ILG verfolgt. Aufgrund der höheren Belegungsauslastung stiegen nach Angaben der mitgeteilten betriebswirtschaftlichen Zahlen die Einnahmen des Pächters von 2015 auf 2016 um █%. Die Aufwendungen sind im gleichen Zeitraum lediglich um █% gestiegen, sodass das vom Pächter mitgeteilte betriebswirtschaftliche Ergebnisse insgesamt █ ist.

MDK-Prüfung

Die Bewertung des Pächters des Haus Elisabeth vom Mai 2016 durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) war durchweg positiv. Im Gesamtergebnis wurde dem Pächter die Note sehr gut (1,0) verliehen. Im einzelnen werden die verschiedenen Bereiche „Pflege und medizinische Versorgung“, „Umgang mit demenzkranken Bewohnern“, „Betreuung und Alltagsgestaltung“ sowie „Wohnen, Verpflegung, Hauswirtschaft und Hygiene“ bewertet. Die Benotung dient unter anderem der ersten Einschätzung zur Qualität eines Pflegeheimes durch Pflegebedürftige und Angehörige. Die sehr guten Bewertungen

dienen als fester Bestandteil zur Sicherung der konstant hohen Nachfrage an Pflegeplätzen im Seniorenheim Haus Elisabeth in Geretsried.

Mietminderung


Wie bereits im Geschäftsbericht 2014 mitgeteilt, bestand zwischen den Vertragsparteien Uneinigkeit in Bezug auf die Zuständigkeit zur Beseitigung diverser Mängel. Aufgrund der strittigen Mängel hatte der Pächter in der Zeit von September 2014 bis einschließlich April 2015 insgesamt € 20.500 der für diesen Zeitraum geschuldeten Pacht rückwirkend in 2015 einbehalten. Der Sachverhalt wurde vom Assetmanagement der ILG an die Kanzlei Noerr übergeben, um die einbehaltene Pacht beim Landgericht München einzuklagen. Mit Gerichtsbeschluss vom 24.06.2016 erging die Einigung, dass sich die Objektgesellschaft verpflichtet, im Bereich der Terrassentüre im Erdgeschoss zum Innenhof auf eigene Kosten ein Vordach anzubringen. Die Kosten der Maßnahmen belaufen sich auf knapp € 4.500. Von den als Mietminderung einbehaltenen € 20.500 zahlte die Pächterin compassio am 16.08.2017 € 16.000 an die Verpächterin. Der Rechtsstreit war damit abgeschlossen.

PRÜFGRUNDLAGE AB 2014


Dieser Transparenzbericht wurde auf Grundlage der ab dem 1. Januar 2014 gültigen Pflege-Transparenzvereinbarung erstellt.

Qualität der stationären Pflegeeinrichtung Seniorenheim Haus Elisabeth


Johann-Sebastian-Bach-Str. 16, 82538 Geretsried · Tel.: 08171/90810 · Fax: 08171/9081499
haus-elisabeth@compassio.de · www.compassio.de




Pflege und medizinische Versorgung
bis zu 32 Kriterien



Umgang mit demenzkranken Bewohnern
bis zu 9 Kriterien




Soziale Betreuung und Alltagsgestaltung
bis zu 9 Kriterien



Wohnen, Verpflegung, Hauswirtschaft und Hygiene
bis zu 9 Kriterien

Gesamtergebnis

Rechnerisches Gesamtergebnis
bis zu 58 Kriterien



Befragung der Bewohner
bis zu 18 Kriterien

Ergebnis der Qualitätsprüfung

1,1
sehr gut

1,0
sehr gut

1,0
sehr gut

1,0
sehr gut

1,0
sehr gut

Durchschnitt im Bundesland

1,3
sehr gut

2,1
gut

Erläuterungen zum Bewertungssystem	Kommentar der stationären Pflegeeinrichtung
Vertraglich vereinbarte Leistungsangebote	Weitere Leistungsangebote und Strukturdaten
<p>Qualitätsprüfung nach § 114 Abs. 1 SGB XI am 09.05.2016</p> <p>Prüfungsart: Regelprüfung</p> <p>Die Pflegeeinrichtung hat eine Wiederholungsprüfung beantragt: Nein</p> <p>Anzahl der versorgten Bewohner: 126</p> <p>Anzahl der in die Prüfung einbezogenen Bewohner: 9</p> <p>Anzahl der befragten Bewohner: 6</p>	

Notenskala: 1 sehr gut / 2 gut / 3 befriedigend / 4 ausreichend / 5 mangelhaft

Bitte beachten Sie, dass ein Einrichtungsvergleich nur auf der Grundlage von Berichten mit gleicher Prüfgrundlage und Bewertungssystematik möglich ist. Bewertungen auf der Grundlage der bis zum 31. Dezember 2013 gültigen alten Transparenzvereinbarung und Bewertungen auf der Grundlage der seit dem 1. Januar 2014 geltenden neuen Transparenzvereinbarung sind nicht miteinander vergleichbar.

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	819,8	0,0
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	819,8	819,8	0,0
Annuität	- 500,6	- 464,3	- 36,3
<i>davon Zinsen</i>	- 391,2	- 364,0	- 27,2
<i>davon Tilgung</i>	- 109,4	- 100,4	- 9,0
Reparaturaufwand	- 12,5	- 46,3	33,8
Nebenkosten	- 15,4	- 14,4	- 1,0
Sonstige Kosten	- 35,4	- 35,4	0,0
= Ausgaben	- 563,7	- 560,4	- 3,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	256,1	259,4	- 3,3
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 5,6	- 15,9	10,3
Ausschüttung	- 223,0	- 334,2	111,2
Liquiditätsvortrag Vorjahr	53,8	144,6	- 90,8
Liquiditätsreserve	81,3	53,8	27,5

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

Mieteinnahmen

Die Einnahmen aus der Verpachtung an compassio betragen in 2016 T€ 819,8. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine Veränderungen.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle Abschnitt 5.2) mit Mindereinnahmen von T€ 49,4 zum Kalkulationswert begründet sich



Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere.

Annuität

Die Annuität in 2016 betrug T€ 500,6 und lag im Vorjahresvergleich um T€ 36,3 höher. Die höhere Annuität begründet sich mit der prospektgemäß zum 31.12.2015 begonnenen dritten Festzinsperiode mit einem seither geltenden Festzins inklusive Kreditmarge

von 6,05 % p.a. bis 30.12.2022. Der Zinssatz für die zweite Festzinsperiode betrug 5,54 % p.a. bis 31.12.2015. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen insgesamt T€ 12,5 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 33,8 niedriger. Die Aufwendungen liegen um T€ 10,4 unter den prospektierten Aufwendungen von T€ 22,9. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit einer in 2015 erfolgten Nachrüstung der Hydraulik des Aufzuges aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen in Höhe von T€ 20,0 sowie erfolgter Abnahmen vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist für verschiedene Bauabschnitte und Gewerke. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Erneuerung FST mit Türschlösser	10,0
Reparatur Aufzug	1,9
Reparatur Heizung	0,2
Sonstige Reparaturaufwendungen	0,4
Gesamt	12,5

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 15,4 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,0 höher sowie zum

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	869,2	- 49,4
Zinseinnahmen	0,0	5,6	- 5,6
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	819,8	874,8	- 55,0
Annuität	- 500,6	- 500,6	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 391,2	- 391,2	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 109,4	- 109,4	0,0
Reparaturaufwand	- 12,5	- 22,9	10,4
Nebenkosten	- 15,4	- 12,6	- 2,8
Sonstige Kosten	- 35,4	- 37,2	1,8
= Ausgaben	- 563,7	- 573,3	9,6
Ergebnis aus laufender Rechnung	256,1	301,6	- 45,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 5,6	0,0	- 5,6
Ausschüttung	- 223,0	- 334,2	111,2
Liquiditätsvortrag Vorjahr	53,8	209,9	- 156,1
Liquiditätsreserve	81,3	177,3	- 95,9

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

prognostizierten Wert von T€ 12,6 um T€ 2,8 höher. Die Mehrausgaben begründen sich im Wesentlichen aus laufenden Kosten für Bankkontoführung sowie sonstigen Nebenkosten für Kammer- und Verbandsbeiträge. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt. Die prospektierte Haftungsvergütung für die Komplementärin der Objektgesellschaft von Höhe von T€ 1,0 wurde aufgrund einer sachlichen Trennung von den Betriebskosten des Objektes, die bei den Nebenkosten dargestellt werden, nachfolgend zu den "Sonstigen Kosten" umgliedert.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	12,6	12,6	0,0
Nebenkosten GK ¹⁾	1,0	0,0	- 1,0
Sonstige Nebenkosten	1,8	0,0	- 1,8
Gesamt	15,4	12,6	- 2,8

¹⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie die Haftungsvergütung an die Komplementärin. Die Ausgaben lagen in 2016 mit T€ 35,4 auf Vorjahresniveau sowie im Vergleich zum Prospekt um T€ 1,8 niedriger. Die Einsparung begründet sich

aufgrund der Koppelung an die Mieteinnahmen mit niedrigeren Erlösen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	29,3	31,1	+ 1,8
Prüfungskosten	4,1	4,1	0,0
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Gesamt	35,4	37,2	+ 1,8

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin jeweils T€ 1,0 bei Fonds KG und Objekt KG

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -15,9 in 2016 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -5,6. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und wird anschließend erläutert.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Periodenfremde Erträge	12,7	0,0
Wasserschaden	- 1,6	- 13,7
Forderungsverluste	- 16,7	0,0
Rechts- und Beratungskosten ¹⁾	0,0	- 2,3
Gesamt	- 5,6	- 15,9

¹⁾Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Wasserschaden sind in der Position "Wasserschaden" enthalten.

Die Positionen "Periodenfremde Erträge" sowie "Wasserschaden" resultieren aus Aufwendungen aus einem Abdichtungsproblem in der Küche, die sich auf darunter liegende Räume ausbreitete. Die Beseitigung des Wasserschadens fiel nicht unter Gewährleistungsmängel, die gegenüber den Leistungserbringern hätte geltend gemacht werden können. In 2016 ging eine Schadenersatzzahlung der Versicherung von T€ 12,7 ein. Die Forderungsverluste begründen sich aus zwei in der Insolvenz befindlichen Unternehmen, die mit der Errichtung zweier Gewerke (einerseits Putz, Estrich und Fliesen sowie andererseits Fenster und Türen) beauftragt waren. Die Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche aus Gewährleistung gegenüber dem mit der Errichtung der Gewerke Putz, Estrich und Fliesen beauftragten Unternehmens konnte nicht in Anspruch genommen werden, da eine unwirksame Sicherungsabrede vorlag und die Versicherung mit Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung einen Ausgleich ablehnte. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Anspruchsdurchsetzung waren beim anderen Fall des mit der Durchführung der Bauleistungen für die Gewerke Fenster und Türen beauftragten Unternehmen nicht erfolgsversprechend. Bei dieser offenen Forderung handelte es sich um Ansprüche aus Leistungsmängeln, die bereits während der Bauausführung erkannt wurden, nicht unter die Gewährleistung fielen und somit mit einem vorgenommenen Rechnungseinbehalt bereits abgedeckt waren.

Ausschüttung

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 7 vom 19.02.2016 wurde darüber informiert, dass bei der Ausschüttung eine Reduzierung von prospektgemäß für 2016 vorgesehenen 6 % p.a. um 2 % auf 4 % p.a. vorgenommen werden muss. Die Gründe für diese Anpassung lassen sich auf folgende 2 Punkte zusammenfassen. Punkt 1: Der Pachtvertrag mit dem Betreiber des Altenpflegeheims sieht nach Maßgabe des Pachtvertrages eine vereinbarte Wertsicherungsklausel vor. Dabei wurde eine jährliche Inflationsrate von 2 % p.a. unterstellt. Aufgrund der Tatsache, dass in den vergangenen Jahren praktisch keine Inflation mehr in Deutschland gegeben war, sind in Folge die vertraglichen Voraussetzungen für eine erste Pachterhöhung nach Erreichen einer 10-prozentigen Preissteigerung zum kalkulierten Termin am 01.10.2014 nicht gegeben gewesen. Die Pachterhöhung konnte zum 01.05.2017 vorgenommen werden. Mit der ab 01.05.2017 realisierten Mieterhöhung soll zunächst die Liquiditätsreserve auf ihren geplanten Stand aufgefüllt werden. Punkt 2: Seit einigen Jahren entfallen aufgrund des Niedrigzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten. Insgesamt fallen damit Mindereinnahmen von rd. T€ 210 für den Zeitraum vom 01.10.2014 bis 31.12.2018 an.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 81,3 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 27,5 höher sowie zur Kalkulation um T€ 95,9 niedriger. Die Abweichung im Vergleich zum Prospekt ist im Wesentlichen auf die zum 01.05.2017 später eingetretene Mietanpassung aufgrund einer stagnierenden Verbraucherpreis-

entwicklung, ausgebliebenen Zinseinnahmen in Folge des Nullzinsniveaus sowie kumuliert höheren Reparaturkosten zurückzuführen. Im Vorjahresvergleich begründet sich die Liquiditätszunahme mit der Reduzierung der Ausschüttung.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,5
Sonstige Vermögensgegenstände	0,1
Guthaben bei Kreditinstituten	83,6
Sonstige Rückstellungen	- 4,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 2,8
Gesamt	81,3

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
compassio, Pachtminderung 03 - 04/2015	4,5
Gesamt	4,5

In dieser Bilanzposition enthalten sind T€ 4,5 aus geltend gemachter Pachtminderung des Pächters compassio. Wie im Geschäftsbericht 2014 mitgeteilt, bestand zwischen den Vertragsparteien Uneinigkeit in Bezug auf die Zuständigkeit zur Beseitigung diverser Mängel. Aufgrund der strittigen Mängel hatte der Pächter in der Zeit von September 2014 bis einschließlich April 2015 insgesamt T€ 20,5 der für diesen Zeitraum geschuldeten Pacht rückwirkend in 2015 einbehalten. Der Sachverhalt wurde der Kanzlei Noerr übergeben, um die einbehaltene Pacht beim Landgericht München einzuklagen. Mit Gerichtsbeschluss vom 24.06.2016 erging die Einigung, dass sich die Objektgesellschaft verpflichtet, im Bereich der Terrassentüre im Erdgeschoss zum Innenhof ein Vordach auf eigene Kosten anzubringen. Die Kosten der Maßnahmen belaufen sich auf knapp T€ 4,5. Von den als Mietminderung einbehaltenen T€ 20,5 zahlte compassio am 16.08.2017 T€ 16,0. Der Ertrag war im Vorjahr bereits in den Mieteinnahmen als Anspruchsgrundlage an den Mieter ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Sonstige Vermögensgegenstände	0,1
Gesamt	0,1

Die Sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 0,1 betreffen Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen) und sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Hypovereinsbank	83,0
Landesbank Baden-Württemberg	0,5
Müncher Bank	0,1
Gesamt	83,6

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	2,1
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	2,0
Gesamt	4,1

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungsbringung und Zahlung aufgelöst war.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	2,8
Gesamt	2,8

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich bei der Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" um einbehaltene Ausschüttungen aufgrund von offenen Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind diese noch offen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 7.100.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,54 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2022
Darlehensstand 31.12.2016	€ 6.396.980
Darlehensstilgung in % zum 31.12.16	9,90 %

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 2007 ein Darlehensvertrag über € 7,1 Mio. mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins langfristig abzusichern, wurden 3 Zinstauschgeschäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Diese hat den zum Bilanzstichtag 31.12.2016 geltenden vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge für die dritte Swapperiode bis 31.12.2022 von 6,05 % p.a. Gemäß § 489 BGB besteht bei einem durch Swap-Vereinbarung abgesicherten Darlehen kein Sonderkündigungsrecht.

5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die nach § 15a Abs. 2 Einkommensteuergesetz dazu führen, dass anfallende steuerliche Gewinne aus dieser Einkunftsart mit den vorgetragenen steuerlichen Verlusten verrechnet werden. Das führt dazu, dass den Gesellschaftern bis zum Jahr 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Erstmals im Jahr

2017 unterliegt ein Teil des steuerlichen Ergebnisses, ab dem Jahr 2018 das vollständige steuerliche Ergebnis, der Versteuerung durch die Finanzverwaltung. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Bei dem nachstehend ausgewiesenen steuerlichen Ergebnis handelt es sich daher bis zum Jahr 2016 ausschließlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,00 %)	€ 0
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Aufgrund der Tatsache, dass für die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt, sind im Geschäftsjahr 2016 keine Einkünfte aus Kapitalvermögen angefallen.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/505/50497. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 10 vom 20.11.2017 versandt.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Bei der Fondsgesellschaft fallen gegebenenfalls neben Mieterträgen auch Zinserträge an, die der Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Anrechnung der Kapitaleinkünfte erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird von der Fondsgesellschaft zusammen mit dem steuerlichen Ergebnis ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das steuerliche Ergebnis automatisch mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche zu verzinsen.

6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €		2015 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	7.753.654,00		7.916.712,00
II.	Finanzanlagen	0,00	7.753.654,00	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.500,00		24.588,97
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	68,99		24.480,50
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	83.563,89	88.132,88	40.827,93
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		753.634,00	812.359,00
Summe			8.595.420,88	8.818.968,40
Passiva		2016 in €		2015 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	5.487.000,00		5.487.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	260.000,00		260.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.352.497,66		- 2.129.455,68
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.953,11		- 3.953,11
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 1.198.971,43	2.191.577,80	- 1.337.018,76
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	4.100,78	4.100,78	4.020,38
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 116.134,56	6.396.979,80		6.506.346,07
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		31.229,50
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 2.762,50	2.762,50	6.399.742,30	800,00
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			8.595.420,88	8.818.968,40

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	819.787,56	819.787,56
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.846,00	16.856,10
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 163.058,00	- 171.945,37
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 132.697,53	- 166.035,33
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 391.183,73	- 363.951,43
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	150.694,30	134.711,53
8. Sonstige Steuern	- 12.646,97	- 12.646,97
9. Jahresüberschuss	138.047,33	122.064,56
10. Verlustvortrag	- 1.337.018,76	- 1.459.083,32
11. Bilanzverlust	- 1.198.971,43	- 1.337.018,76

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 29. August 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen. Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

Objektgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 5.739.850,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.396.979,80.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 10 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,5 % des Kommanditkapitals von € 4.405.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 147.922,46 aus.

Beirat

Nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages kann ein Beirat gebildet werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurde auf die Bildung eines Beirates von den Gesellschaftern verzichtet.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 29. Mai 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 ¹⁾	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Finanzanlagen							
Beteiligung ²⁾	4.120.000,00	2.096.856,01	216.300,00	1.880.556,01	2.239.443,99	1.880.556,01	2.096.856,01
	4.120.000,00	2.096.856,01	216.300,00	1.880.556,01	2.239.443,99	1.880.556,01	2.096.856,01

2. Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	1.082.829,00	0,00	1.082.829,00	0,00	0,00	1.082.829,00	1.082.829,00
Gebäude	7.946.098,16	0,00	7.946.098,16	152.958,00	1.395.084,16	6.551.014,00	6.703.972,00
Außenanlagen	192.020,00	0,00	192.020,00	10.100,00	72.209,00	119.811,00	129.911,00
	9.220.947,16	0,00	9.220.947,16	163.058,00	1.467.293,16	7.753.654,00	7.916.712,00

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 34

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Grund und Boden	1.082.829,00	0,00	1.082.829,00	0,00	0,00	1.082.829,00	1.082.829,00
Gebäude	7.946.098,16	0,00	7.946.098,16	152.958,00	1.395.084,16	6.551.014,00	6.703.972,00
Außenanlagen	192.020,00	0,00	192.020,00	10.100,00	72.209,00	119.811,00	129.911,00
	9.220.947,16	0,00	9.220.947,16	163.058,00	1.467.293,16	7.753.654,00	7.916.712,00

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2009 an der Objektgesellschaft: € 4.120.000

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG



Südseite



Innenhof



Ostseite

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de