



**Immobilien-Fonds Nr. 34**  
**Bericht über das Geschäftsjahr 2013**  
**Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG**





<b>I. Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013</b> .....	<b>6</b>
1. Soll-Ist-Vergleich 2013.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	7
3. Steuerliches Ergebnis 2013 .....	8
4. Ausschüttungen 2013 .....	9
5. Erbschaftsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014 .....	9
6. Kapitalbindung per 31.12.2013 .....	9
<b>III. Bericht über die Entwicklung des Fondsobjektes</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012</b> .....	<b>12</b>
<b>V. Konsolidierte Bilanz 2013 (Fonds KG und Objekt KG)</b> .....	<b>13</b>
<b>VI. Jahresabschluss 2013 (Objekt KG)</b> .....	<b>14</b>
<b>VII. Jahresabschluss 2013 (Fonds KG)</b> .....	<b>18</b>
<b>VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2009-2013</b> .....	<b>21</b>
<b>IX. Steuerliche Ergebnisse 2009-2013</b> .....	<b>22</b>

## Das Jahr 2013 im Überblick

### Vermietungsstand

Der Pachtvertrag mit der Pächterin compassio GmbH & Co. KG hat eine Laufzeit bis [REDACTED].  
Der Vermietungsstand beträgt 100%.

Mieteinnahmen	Soll in T€	Ist in T€
2013	819,8	819,8
2009 – 2013 (kumuliert)	3.005,9	3.005,9

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	235,3	220,0

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	6.701,8	6.701,8
Tilgungsleistung 2013	90,0	90,0
Tilgungsleistung 2009 - 2013 (kumuliert)	398,2	398,2

Ausschüttung	Soll	Ist
2013	6,0%	6,0%
2009 – 2013 (kumuliert)	24,0%	24,0%

Steuerliches Ergebnis	Soll	Ist
2013	0,0%	0,0%
2009 - 2013 (kumuliert)	0,0%	0,0%

## Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 91156 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	2009
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 12.847.000
Eigenkapital ohne Agio	€ 5.487.000
Eigenkapital inkl. Agio	€ 5.747.000
Fremdkapital	€ 7.100.000
Anzahl der Gesellschafter:	113
Steuerliche Einkunftsart:	Vermietung und Verpachtung
Komplementär:	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführender Kommanditist:	Uwe Hauch
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Finanzamt:	München I
Steuernummer:	

Objektdaten	
Art der Investition:	Pflegeheim, Neubau
Standort:	Johann-Sebastian-Bach-Str. 16, 82538 Geretsried
Nutzung:	Pflegeheim
Baujahr:	2008-2009
Grundstücksfläche:	9.091 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	7.796 m <sup>2</sup>
Anzahl Betten:	135

### 1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Objekt KG und der Fonds KG zusammengefasst. Die Soll-Werte wurden dem Prospekt und die Ist-Werte den Jahresabschlüssen 2013 entnommen.

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz <sup>*)</sup>
Mieteinnahmen	819,8	819,8	0,0
Zinseinnahmen	7,2	0,4	- 6,8
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>827,0</b>	<b>820,2</b>	<b>- 6,8</b>
Annuität	464,3	464,3	0,0
davon Zinsen	374,3	374,3	0,0
davon Tilgung	90,0	90,0	0,0
Instandhaltung	10,6	9,9	+ 0,7
Nebenkosten	13,9	15,1	- 1,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	3,8	3,9	- 0,1
Verwaltungskosten	29,3	29,3	0,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>521,9</b>	<b>522,5</b>	<b>- 0,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>305,1</b>	<b>297,7</b>	<b>- 7,4</b>
Darlehen zum 31.12.2013	6.701,7	6.701,7	0,0

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Im Folgenden werden nur die Positionen dargestellt, die Abweichungen gegenüber dem Prospekt aufweisen.

#### Zinseinnahmen: - T€ 6,8 (Mindereinnahmen)

Die anhaltende Niedrigzinsphase wirkt sich fortlaufend auf die Zinserträge aus, wodurch die prospektierten Werte nicht erzielt werden können. Die Mindereinnahmen belaufen sich auf rd. T€ 6,8.

#### Instandhaltung: + T€ 0,7 (Einsparung)

Die Instandhaltungsmaßnahmen konnten überwiegend über die Gewährleistung abgewickelt werden. Die übrigen Maßnahmen, die entweder nicht unter die Gewährleistung fallen oder aufgrund der mietvertraglichen Regelung in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, gingen zu Lasten der Objektgesellschaft. Hierzu gehören Instandhaltungsmaßnahmen am Aufzug (T€ 3,6), Reparaturen an der Lüftungsanlage der Küche (T€ 1,3), die jährliche Dachwartung (T€ 1,3) und diverse kleine Reparaturen und Nachrüstungen von insgesamt (T€ 3,7). Gegenüber der Prospektkalkulation konnte ein Betrag von T€ 0,7 eingespart werden.

#### Nebenkosten: - T€ 1,2 (Mehrausgaben)

In den Nebenkosten sind Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 0,5 enthalten, bedingt durch eine Prüfung der Rechtslage aufgrund des Wasserschadens in 2012.

Die übrigen Mehrausgaben resultieren aus der erhöhten Grundsteuer.

### 2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz
<b>Liquiditätsreserve zum Jahresanfang</b>	264,4	256,9	- 7,5
+ Summe Einnahmen	827,0	820,2	- 6,8
- Summe Ausgaben	- 521,9	- 522,5	- 0,6
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>569,5</b>	<b>554,6</b>	<b>- 14,9</b>
- Steuer (KeSt-SolZ)	0,0	- 0,4	- 0,4
- Ausschüttungen	- 312,1	- 312,1	0,0
- Ausschüttungen an andere Kommanditisten	- 22,1	- 22,1	0,0
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>235,3</b>	<b>220,0</b>	<b>- 15,3</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachdem der Finanz- und Investitionsplan (bis 30.04.2010) insbesondere wegen der höheren Ausschüttungen an die Gesellschafter zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve von T€ 13,6 geführt hatte, kommt es in der laufenden Rechnung 2013 aufgrund der geringeren Zins-einnahmen (- T€ 6,8) und der angefallenen nicht kalkulierten Rechts- und Beratungskosten (T€ 0,5) zu einer Unterdeckung der Liquiditätsreserve i. H. v. T€ 7,4. Damit erhöht sich die Unterdeckung der Vorjahre von T€ 7,5 auf nunmehr T€ 15,3.

### Nachweis der Liquidität über die Bilanz zum 31.12.2013

Position	T€
Sonstige Vermögensgegenstände	23,8
+ Guthaben bei Kreditinstituten	258,5
- Rückstellungen	3,8
- Sonstige Verbindlichkeiten	58,3
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>220,2</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

#### *Sonstige Vermögensgegenstände*

Position	T€
Schadensersatzansprüche	19,8
Weiterberechnung an Pächter	4,0
<b>Summe</b>	<b>23,8</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Position Schadensersatzansprüche enthält Forderungen gegenüber zwei in der Insolvenz befindlichen Unternehmen in Höhe von T€ 19,8. Als Sicherheit dienen die vorliegenden Gewährleistungsbürgschaften.

Für die Beseitigung eines kleineren Wasserschadens, den der Pächter verursachte, haben wir die Reparaturmaßnahmen beauftragt und anschließend an den Pächter weiterberechnet. Hinsichtlich der Kostentragung bestehen unterschiedliche Meinungen, so dass wir versuchen, einen Konsens mit dem Mieter herbeizuführen.

### *Guthaben bei Kreditinstituten*

Die Guthaben setzten sich zusammen aus den bei der Hypo Vereinsbank AG München und bei der Landesbank Baden Württemberg geführten Konten.

### *Rückstellungen*

Für die Prüfungskosten der Jahresabschlüsse wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 3,8 gebildet.

### *Sonstige Verbindlichkeiten*

Position	T€
Kapitaldienst IV/2013	41,0
Ausschüttungen	17,3
<b>Summe</b>	<b>58,3</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten den an die Landesbank Baden Württemberg zu leistenden Kapitaldienst für das 4. Quartal 2013, der von der Bank erst am 02.01.2014 eingezogen wurde, sowie Ausschüttungen in Höhe von T€ 17,3, die auf Grund von noch nicht abgeschlossenen Sonderrechtsnachfolgen nicht ausgeschüttet werden konnten.

## **3. Steuerliches Ergebnis 2013**

Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die nach § 15a (2) EStG dazu führen, dass anfallende steuerliche Gewinne aus dieser Einkunftsart mit den vorgetragenen steuerlichen Verlusten verrechnet werden. Das führt dazu, dass den Gesellschaftern voraussichtlich bis zum Jahr 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Bei dem ausgewiesenen Ergebnis handelt es sich um

**Einkünfte aus Kapitalvermögen von € 22,00** (bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000), die nicht mit den Initialverlusten verrechenbar sind.

Die Steuererklärung 2013 wird unter der Steuernummer [REDACTED] beim Finanzamt München I, Karlstraße 9-11, 80333 München eingereicht.

### **Beachten Sie bitte folgende Hinweise:**

Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsfonds Geretsried GmbH & Co. KG wird vom Finanzamt München mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Im Anschluss daran wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensbescheid automatisch geändert. Sie können daher künftig Ihre Einkommenssteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.



### 4. Ausschüttungen 2013

Die Ausschüttungen erfolgten prospektgemäß monatlich mit 6,0% p.a., jeweils bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio.

### 5. Erbschaftsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 (inkl. Agio) beträgt der erbschaftsteuerliche Wert und der schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2014 € 79.944. Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 01.01.2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

### 6. Kapitalbindung per 31.12.2013

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen. Bei der Berechnung wird ein Kapitaleinzahlungszeitpunkt zum 30.09.2009 unterstellt.

Jahr	Ausschüttung in €			Steuerliches Ergebnis in €			Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen
	Soll	Ist	Differenz	Soll	Ist	Differenz	
2009	-105.000	-105.000	0	-	-	-	-
2009	1.333	1.333	0	0	0	0	0
2010	6.000	6.000	0	0	0	0	0
2011	6.000	6.000	0	0	0	0	32
2012	6.000	6.000	0	0	0	0	50
2013	6.000	6.000	0	0	0	0	22
<b>Summe</b>	<b>-79.667</b>	<b>-79.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104</b>

Persönlicher Steuersatz	50% €	40% €	30% €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	0	0	0
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	104	104	104
Steuerzahlung/-erstattung	- 27	- 27	- 27
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	25.333	25.333	25.333
<b>Kapitalbindung Ist</b>	<b>- 79.694</b>	<b>- 79.694</b>	<b>- 79.694</b>
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 79.667	- 79.667	- 79.667
<b>Differenz</b>	<b>- 27</b>	<b>- 27</b>	<b>- 27</b>

Während aufgrund der vortragsfähigen Verluste aus Vermietung und Verpachtung und der damit einhergehenden Verrechnungsmöglichkeiten mit positiven Ergebnissen der Folgejahre die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 0 sind, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht verrechnet werden, sondern sind mit einem Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag zu versteuern.

#### Aktueller Geschäftsverlauf des Mieters

Die monatliche Pachtzahlung lag mietvertragsgemäß und unabhängig von der Belegungsquote des Altenpflegeheims in Geretsried im Jahr 2013 bei rd. [REDACTED]. Wie schon im vorherigen Geschäftsbericht erwähnt, entwickelten sich die Belegungszahlen auch in 2013 weiterhin positiv. Im Januar 2013 lag die Auslastung bei rd. 65 % und stieg im Jahresverlauf bis Ende Dezember 2013 auf rd. 88 %. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug die Auslastung rd. 90 %.

Die mietvertraglichen Auskunft- und Informationspflichten sehen vor, dass der Pächter zur Vorlage einer quartalsweisen Gewinn- und Verlustrechnung verpflichtet ist. Die Statistik für das 4. Quartal 2013 belegt, dass sich unser Pächter mittlerweile in der Gewinnzone befindet und positive Erträge erwirtschaftet. Dies ist vor allem der mittlerweile erreichten Bewohnerzahl von 122 bei 135 Betten geschuldet. Erreicht werden konnte dies durch die inzwischen konstante Besetzung der Position des Heimleiters. Hier fand zum Anfang 2013 ein Wechsel statt und wir gehen davon aus, dass sich der positive Trend fortsetzt.

Das Seniorendomizil Haus Elisabeth hat sich im September letzten Jahres einer freiwilligen Begutachtung durch die BIVA (Bundesinteressenvertretung der Nutzerinnen und Nutzer von Wohn- und Betreuungsangeboten im Alter und bei Behinderung e.V.) unterzogen und dafür den „Grünen Haken“ erhalten. Dieses Qualitätsmerkmal zeichnet die Verbraucherfreundlichkeit von Pflegeeinrichtungen aus. Ein ehrenamtlicher Gutachter fragt hierzu insbesondere die Teilbereiche Autonomie, Teilhabe und Menschenwürde ab. Der direkte Kontakt mit den Bewohnern des Hauses und dem Heimbeirat floss ebenfalls in das Gesamtergebnis mit ein. Mindestens 80 % der Kriterien müssen in jeder Kategorie erfüllt sein, um den Grünen Haken zu erhalten. Zusammen mit der Heimleitung waren wir sehr erfreut über diese Auszeichnung.

Compassio hat auch im Jahr 2013 sowohl die Anzahl der Einrichtungen als auch deren Angebot erweitert. Am 01. Mai 2013 wurde das „Haus Klara“ in Regensburg-Burgweinting eröffnet. Außerdem wird mit compassio mobil auch ambulante Pflege und Betreuung im Umkreis angeboten. Anfang Februar 2013 startete compassio mobil im Ulmer Raum. Von den Büroräumen des „Haus Sebastian“ in Illertissen werden im Umkreis von 30 Fahrminuten Pflegebedürftige zu Hause besucht. Durch die enge Zusammenarbeit der Seniorendomizile in Ulm, Senden und Illertissen kann dem Kunden eine umfassende Dienstleistungsqualität geboten werden. Der Spatenstich für ein weiteres Seniorendomizil „Haus Ursula“ in Pfullingen wurde gegen Mitte des Berichtsjahres gesetzt und die Eröffnung konnte Anfang Mai 2014 stattfinden.

Die Einrichtungen im compassio Unternehmensverbund konnten bei den MDK Prüfungen (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) sehr gute Noten erzielen. Insgesamt wurden 22 Einrichtungen geprüft und erzielten einen Gesamtdurchschnitt von 1,3 – unser Haus Elisabeth in Geretsried erreichte eine 1,1.

#### S-Bahn Erweiterung Geretsried

Die Verlängerung der S7 nach Geretsried ist seit Jahren ein wichtiges Thema. Gerade für die Weiterentwicklung der Stadt mit 24.000 Einwohnern spielt sie eine wichtige Rolle. Denn sowohl Unternehmen wie auch Bürger profitieren von einer Direktverbindung in die Landeshauptstadt München.

Bayerns Verkehrsminister Martin Zeil hat 2010 die Deutsche Bahn beauftragt, das Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der S7 von Wolfratshausen nach Geretsried einzuleiten. Damit ging das Projekt S-Bahnverlängerung einen entscheidenden, weiteren Schritt auf dem Weg zur Realisierung. Die öffentliche Auslegung der Planfeststellungsunterlagen erfolgte Anfang 2013 in den Rathäusern von Geretsried, Wolfratshausen und Königsdorf. Im nächsten

Schritt erfolgt der Erörterungstermin, bei dem alle Einwendungen bearbeitet werden. Der Erörterungstermin wird voraussichtlich gegen Ende des Jahres stattfinden. Zu diesem Termin sind nur die Personen eingeladen, die schriftliche Einwände eingereicht haben. Im Anschluss an den Erörterungstermin findet der Planfeststellungsbeschluss statt.

Für das Jahr 2015 rechnet die Behörde mit dem Abschluss des laufenden Planfeststellungsverfahrens. Bei einem positiven Verlauf stünde von 2015 bis 2017 der Grunderwerb und die Finanzierung des 120-Millionen-Euro-Projekts auf der Agenda. Gebaut würde die rund neun Kilometer lange Gleisverlängerung vom Wolfratshausener Bahnhof bis nach Geretsried-Süd dann von 2018 bis 2022.

### Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2012

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten werden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 51,73%.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>2.691.000</b>	<b>51,73%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	0	0,00%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>2.691.000</b>	<b>51,73%</b>
davon genehmigt:	2.691.000	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>2.691.000</b>	<b>51,73%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	95.000	1,83%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>2.596.000</b>	<b>49,90%</b>
davon genehmigt:	2.596.000	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>2.691.000</b>	<b>51,73%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	70.000	1,35%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>2.621.000</b>	<b>50,38%</b>
davon genehmigt:	2.621.000	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2013 bestellt.

Konsolidierte Bilanz 2013

Konsolidierte Bilanz 01.01.2013 bis 31.12.2013		Aktiva		Passiva	
		€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
Sachanlagen		8.242.828,00	8.406		
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		99.380,99			2.860
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		23.772,31			
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		258.563,73	368		
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
		929.809,00	989		
		<u>9.554.354,03</u>	<u>9.763</u>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>					
1. Komplementärkapital				0	
2. Kommanditkapital				5.487.000,00	
3. Kapitalrücklage (Agio)				260.000,00	
5. Ausschüttungen				-1.460.960,76	
6. Sonstige Entnahmen				-3.861,38	
7. Bilanzverlust				-1.591.152,84	
				<u>2.691.025,02</u>	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>					
Sonstige Rückstellungen				<u>3.864,24</u>	4
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 100.246,34				6.701.749,05	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 1.574,59				99.380,99	
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 94.910				<u>58.334,73</u>	6.899
				<u>6.859.464,77</u>	
		<u>9.554.354,03</u>	<u>9.763</u>	<u>9.554.354,03</u>	<u>9.763</u>

## Jahresabschluss 2013 Objekt KG – Bilanz zum 31.12.2013

A k t i v a	31.12.2013		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen		8.242.828,00	8.406
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.380,99		99
-- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 --			
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
-- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00--			
	<u>23.772,31</u>	<u>123.153,30</u>	<u>40</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
-- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
		<u>118.449,33</u>	<u>194</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u>929.809,00</u>	<u>989</u>
		<u>9.414.239,63</u>	<u>9.728</u>
		<u>41.009,73</u>	<u>95</u>
		<u>9.414.239,63</u>	<u>9.728</u>
		<u>1.932,12</u>	<u>2</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	4.405.000,00		4.405
	<u>4.405.000,00</u>		
3. Ausschüttungen	- 1.481.064,68		- 1.139
4. sonstige Entnahmen	- 2.775,46		- 3
5. Bilanzverlust	- 251.611,13	2.669.548,73	- 425
		<u>1.932,12</u>	<u>2</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen			
		<u>1.932,12</u>	<u>2</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		6.701.749,05	6.792
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 95.020,00			
2. Verbindlichkeiten auf Lieferungen und Leistungen			
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00		0,00	1
3. sonstige Verbindlichkeiten			
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 41.009,73			
		<u>41.009,73</u>	<u>95</u>
		<u>6.742.758,78</u>	<u>95</u>
		<u>9.414.239,63</u>	<u>9.728</u>

Jahresabschluss 2013 Objekt KG – Gewinn und Verlustrechnung

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	819.787,56	820
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.333,87	5
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 163.058,00	- 163
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 104.197,63	- 96
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	563,12	1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>- 374.327,22</u>	<u>- 297</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	186.101,70	270
8. Sonstige Steuern	<u>- 12.646,97</u>	<u>- 13</u>
9. Jahresüberschuss	173.454,73	257
10. Verlustvortrag	<u>- 425.065,86</u>	<u>- 682</u>
11. Bilanzverlust	<u>- 251.611,13</u>	<u>- 425</u>

## Jahresabschluss 2013 Objekt KG – Einnahmen - Überschussrechnung

	Bestands- vergleich €	Überleitungs- posten Zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	Einnahmen- überschuss €
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	819.787,56	0,00	0,00	819.787,56
Sonstige betriebliche Erträge	7.333,87	0,00	- 2.000,00	5.333,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	563,12	0,00	0,00	563,12
	<u>827.684,55</u>	<u>0,00</u>	<u>- 2.000,00</u>	<u>825.684,55</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	163.058,00	0,00	0,00	163.058,00
Grundsteuer	12.646,97	0,00	0,00	12.646,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	374.327,22	0,00	0,00	374.327,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	104.197,63	3.466,83	- 1.932,12	105.732,34
	<u>654.229,82</u>	<u>3.466,83</u>	<u>- 1.932,12</u>	<u>655.764,53</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>173.454,73</u>			
		<u>- 3.466,83</u>	<u>- 67,88</u>	
Gewinn nach Einnahmen-Überschuss-Rechnung				<u>169.920,02</u>



### Jahresabschluss 2013 Objekt KG – 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 Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 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.

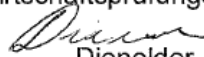
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 24. Februar 2014



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Diepolder  
Wirtschaftsprüfer



### Jahresabschluss 2013 Fonds KG – Gewinn und Verlustrechnung

	2013 EUR	Vorjahr TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.267,82	- 8
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>608,01</u>	<u>2</u>
3. Jahresfehlbetrag	- 7.659,81	- 6
4. Verlustvortrag	<u>- 1.331.881,90</u>	<u>- 1.326</u>
5. Bilanzverlust	<u>- 1.339.541,71</u>	<u>- 1.332</u>

### Jahresabschluss 2013 Fonds KG – Einnahmen - Überschussrechnung

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum		Einnahmen- überschuss €
	€	01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	€
<b>Erträge</b>				
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>608,01</u>	0,00	0,00	<u>608,01</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Sonstige Aufwendungen	<u>8.267,82</u>	1.894,24	- 1.932,12	<u>8.229,94</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>- 7.659,81</u>			
		<u>- 1.894,24</u>	<u>1.932,12</u>	
Verlust nach Einnahmen-Überschuss-Rechnung				<u>- 7.621,93</u>

### Jahresabschluss 2013 Fonds KG – 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 2013 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 deutschen 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 24. Februar 2014



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
*Diepolder*  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## Übersicht über die wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	Finanz- und Investitionsplan 05.2009 bis 04.2010			Bewirtschaftung 05.2010 bis 12.2010		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve				117,2	103,6	- 13,6
+ Einnahmen				557,0	554,6	- 2,4
- Ausgaben			+ 11,1	- 292,3	- 290,5	1,8
- Ausschüttung	205,9	230,6	- 24,7	- 227,5	- 222,8	4,8
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>117,2</b>	<b>103,6</b>	<b>- 13,6</b>	<b>154,4</b>	<b>144,9</b>	<b>- 9,5</b>

Position	Bewirtschaftung 2011			Bewirtschaftung 2012		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	154,4	144,9	- 9,5	209,3	201,5	- 7,8
+ Einnahmen	824,8	828,1	+ 3,4	825,6	821,8	- 3,8
- Ausgaben	435,7	436,8	- 1,1	436,3	431,7	4,6
- Steuer (Kest + SolZ)	0,0	0,5	- 0,5	0,0	0,5	- 0,5
- Ausschüttung	334,2	334,2	0,0	334,2	334,2	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>209,3</b>	<b>201,5</b>	<b>- 7,8</b>	<b>264,4</b>	<b>256,9</b>	<b>- 7,5</b>

Position	Bewirtschaftung 2013		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	264,4	256,9	- 7,5
+ Einnahmen	827,0	820,2	- 6,8
- Ausgaben	521,9	522,5	- 0,6
- Steuer (Kest + SolZ)	0,0	- 0,4	- 0,4
- Ausschüttung	334,2	334,2	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>235,3</b>	<b>219,9</b>	<b>- 15,3</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

### Übersicht über die steuerlichen Ergebnisse

Die steuerlichen Ergebnisse der Fonds KG der Jahre 2009 bis 2013 für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen. Aufgrund der vorgetragenen Verluste sind nur die Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern.

Jahr	Soll in €	Ist in €	Differenz
2009	0	0	0
2010	0	0	0
2011	0	32	32
2012	0	50	50
2013	0	22	22
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

Im Jahr 2012 fand eine steuerliche Außenprüfung für die Jahre bis 2009 statt. Änderungen der Besteuerungsgrundlagen ergaben sich hieraus nicht.





**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Str. 439

81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)