



**Immobilien-Fonds Nr. 35
Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG
Bericht über das Geschäftsjahr 2012**





Ansicht Westfassade



Ansicht Innenhof - Süden

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012	4
a) Soll-Ist-Vergleich.....	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
c) Darlehen	5
2. Liquiditätsreserve.....	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	5
b) Nachweis der Liquidität über die Bilanz zum 31.12.2012	6
c) Erläuterungen	6
3. Steuerliches Ergebnis 2012	7
4. Ausschüttung 2013.....	8
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	8
6. Kapitalbindung per 31.12.2012	8
II. Aktuelle Informationen.....	9
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011	10
IV. Jahresabschluss 2012.....	11
1. Bilanz zum 31.12.2012	11
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	12
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	13
4. Bestätigungsvermerk 2012	14
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 2010 – 2012	15
VI. Steuerliche Ergebnisse 2009 - 2012	16

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012a) **Soll-Ist-Vergleich**

	2012		
	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	669,5	669,5	0,0
Zinseinnahmen	2,9	1,7	-1,2
Sonstige Einnahmen	0,0	2,7	+ 2,7
= Einnahmen	672,4	673,9	+ 1,5
Annuität	346,0	346,0	0,0
Zinsen	263,0	263,0	0,0
Tilgung	83,0	83,0	0,0
Instandhaltung	10,4	0,2	+ 10,2
Nebenkosten	4,1	4,1	
Verwaltungskosten	31,9	31,9	
Sonstiges, Unvorhergesehenes	0,0	0,0	
= Ausgaben	392,4	382,2	+ 10,2
Einnahmendifferenz			+ 1,5
Ausgabendifferenz			+ 10,2
Liquiditätsergebnis			11,7
Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2012	4.800,6	4.800,6	0,0

Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

* Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen**

Es werden nachfolgend nur die Positionen dargestellt, die Abweichungen gegenüber dem Prospekt aufweisen.

Zinseinnahmen: - T€ 1,2 (Mindereinnahmen)

Aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus auf dem Kapitalmarkt konnte der unterstellte Zinssatz nicht erzielt werden.

Sonstige Einnahmen: + 2,7 (Mehreinnahmen)

Die Sonstigen Einnahmen betreffen Maßnahmen, die im Rahmen des Wasserschadens Ende 2011 anfielen und im Berichtsjahr von der Versicherung übernommen wurden.

Instandhaltung und Instandsetzung: - T€ 10,2 (Minderausgaben)

Wie bereits im Vorjahr, konnte auch in 2012 der Großteil an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über die Gewährleistung abgewickelt werden. Lediglich eine Reparatur der Dachrinnenheizung, die mietvertraglich von der Fondgesellschaft zu tragen ist, verursachte Kosten in Höhe von T€ 0,2.

c) Darlehen

Das Darlehen wird plangemäß bei einer Eingangstilgung von [] p.a. getilgt. Die Zinsfest-schreibung bei einem Zinssatz von [] p.a. läuft bis zum [].

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012			
Jahresanfang	102,6	85,5	- 17,1
+ Summe Einnahmen 2012	672,4	673,9	+ 1,5
./. Summe Ausgaben 2012	- 392,4	- 382,2	+ 10,2
./. Ausschüttung	- 278,3	- 278,3	0,0
./. Entnahmen	0,0	- 0,1	-0,1
./. Zugänge im Anlagevermögen	0,0	-11,5	- 11,5
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	104,3	87,3	- 17,0

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Liquiditätsdifferenz zum Jahresanfang beruht auf den zusätzlichen Baukosten für die Parkplätze und die Stützmauer auf der durch den ASB zusätzlich erworbenen Grundstücksfläche, wodurch die Sichtbarkeit von der Straßenseite deutlich verbessert wurde. Die Mehrkosten wurden im Wesentlichen durch die Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan refinanziert, wodurch sich lediglich eine geringfügige Unterdeckung ergab.

Die Zinsabschlagsteuer und der Solidaritätszuschlag (= anrechenbare Steuern) wurden von der Gesellschaft getragen. Die liquiditätsmäßige Belastung hieraus betrug T€ 0,1.

Im Jahre 2010 wurde festgestellt, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen die Entwässerung des Daches nicht mehr uneingeschränkt funktionsfähig war, mit der Folge, dass Wasser an den Einlässen der Fallrohre gefror und teilweise die Fallrohre zerbersten ließ. Zur Verhinderung weiterer Schäden wurde eine Dachentwässerungsheizung installiert, die sich mit T€ 11,5 auf die Liquidität auswirkt.

Wie der vorstehenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, weist die Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 einen Stand von T€ 87,3 auf und lag damit um T€ 17,0 unter dem Prospektwert von T€ 104,3. Die Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 87,3 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der Liquidität über die Bilanz zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
Vermögenswerte			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		50,1	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	0,3		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>71,9</u>	<u>72,2</u>	122,3
Verbindlichkeiten			
3. Rückstellungen		3,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>31,5</u>	<u>31,5</u>	34,6
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012			87,7

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Erläuterungen

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
ILG Fonds GmbH / Forderungen aus Höchstkostengarantievertrag	50,2
Württembergische Versicherung / Wasserschaden	17,8
Hocatec / Wasserschaden	2,2
Zinsen Wertpapiere	1,6
Sonstiges	0,1
Summe	71,9

Die Forderung aus der Höchstkostengarantie gegenüber der ILG ist zum Zeitpunkt der Berichterstellung vollständig ausgeglichen.

Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wasserschaden entstanden sind, werden abschließend mit der Versicherung verrechnet, sobald die gesamte Schadenshöhe feststeht.

Die Forderung gegenüber Hocatec von T€ 2,2 resultiert aus einem kleineren Wasserschaden vom März 2012. Das Unternehmen ist zwischenzeitlich in Insolvenz verfallen. Nach intensiven Gesprächen mit dem Insolvenzverwalter konnte ein Erstattungsbetrag von T€ 1,5 erzielt werden, der Restbetrag fällt zu Lasten der Gesellschaft.

Rückstellungen

Für die Kosten des Jahresabschlusses wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 2,6 zuzgl. 19% USt. (T€ 0,5) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Schermer GmbH Ingenieurbüro	15,0
Richard Sem Bau GmbH	12,2
Swietelsky Bau GmbH	2,9
Sonstige Kosten unter T€ 1,0	1,4
Summe	31,5

Mit erheblicher zeitlicher Verzögerung erhielten wir im Dezember 2012 die Honorarschlussrechnung von Ingenieurbüro Schermer für die statischen Berechnungen in Höhe von T€ 27,7. Vor dem Hintergrund, dass uns der in Rechnung gestellte Betrag zu hoch erschien, eine gerichtliche Auseinandersetzung allerdings nicht erstrebenswert war, verständigten wir uns auf einen Betrag in Höhe von T€ 15. Der Betrag bzw. die Verbindlichkeit geg. Schermer Ingenieurbüro wurde zum Zeitpunkt der Berichterstellung vollständig ausgeglichen.

Aufgrund unterschiedlicher Ansichten zwischen Richard Sem Bau GmbH und der Gesellschaft wurde ein Betrag von T€ 12,2 einbehalten. Dieser wird allerdings in der Bilanz weiterhin als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Die durch Fa. Swietelsky auszuführenden Arbeiten in den Außenanlagen wurden noch nicht ausgeführt, so dass T€ 2,9 nicht ausgezahlt wurden.

Die vorgenannten Verbindlichkeiten sind durch die Höchstkostengarantie der ILG abgedeckt, so dass die Gesellschaft nicht belastet wird.

Unter Sonstige Kosten werden kleinere Verbindlichkeiten zusammengefasst, die überwiegend zum Zeitpunkt der Berichterstellung ausgeglichen waren.

3. Steuerliches Ergebnis 2012

Ab dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnis in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt

€ 3.761 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 40 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis weicht um rd. 0,3% vom prospektierten Wert ab. Dies beruht im Wesentlichen auf periodischen Verschiebungen bei den Aufwendungen.

Sollte der persönliche Steuersatz unter dem der Abgeltungssteuer (26,375%) liegen, kann für die Einkünfte aus Kapitalvermögen die günstigere Veranlagung beim Finanzamt beantragt werden.

Die Steuererklärung 2011 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 Traunstein GmbH & Co. KG wird vom Finanzamt I in 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 Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Fi-

nanzamt einreichen.

4. Ausschüttung 2013

Die Ausschüttung 2013 erfolgt plangemäß mit 6% p.a. bezogen auf Ihre Beteiligungssumme ohne Agio in jeweils monatlichen Auszahlungen.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 86.348.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz mit dem Verkehrswert.

6. Kapitalbindung per 31.12.2012

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Dabei ist eine Kapitaleinzahlung zum 30.11.2009 unterstellt.

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	€	€	€	€	€	€	€	€
2009	-105.000		-105.000					
2009	250	-1.763	250	-1.996				
2010	4.500	579	4.500	396				
2011	6.000	4.036	6.000	3.946	8			
2012	6.000	4.127	6.000	3.761	40			
Summe Aussch.	16.750		16.750					
SUMME	-88.250	6.959	-88.250	6.107	48	6.155	0	-604

Individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	€	€	€
Steuerzahlung (-)	-3.066	- 2.455	- 1.845
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	16.750	16.750	16.750
Kapitalbindung IST	- 91.316	- 90.705	- 90.095
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 91.630	- 90.954	- 90.278
Differenz	313	248	183

Da die Erstellung des aktuellen Berichtes direkt an den Vorjahresbericht anschließt, wird ausschließlich auf die Belegungszahlen sowie den aktuellen Sachstand des Wasserschadens eingegangen.

Die Belegungszahlen im Seniorenzentrum Chiemgau entwickelten sich weiterhin positiv. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag die Auslastung bei 89,1 %, was einer Bewohnerzahl von 106 entspricht. Somit konnte der Wert vom Vorjahresbericht leicht übertroffen werden.

Hinsichtlich des Wasserschadens hat das ausführende Sanierungsunternehmen die Arbeiten zum Ende Mai abgeschlossen. Sobald die Ergebnisse der mikrobiologischen Prüfanstalt vorliegen, können die betroffenen Räumlichkeiten wieder vollständig freigegeben werden.

Da sich die Untersuchung der Materialprüfanstalt, die das schadensverursachende Installationssteil überprüft, unerwartet verzögert hat, liegt hierüber noch kein abschließendes Ergebnis vor. Somit kann erst im Folgebericht zusammenfassend berichtet werden.

Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2011

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten werden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 72,90%.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.335.000	72,90%
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00%
= abgegebene Stimmen:	3.335.000	72,90%
davon		
genehmigt:	3.335.000	100,00%
nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.335.000	72,90%
abzügl. Stimmenthaltungen	70.000	1,53%
= abgegebene Stimmen:	3.265.000	71,37%
davon		
genehmigt:	3.265.000	100,00%
nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit in dem Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.335.000	72,90%
abzügl. Stimmenthaltungen	1.360.000	29,73%
= abgegebene Stimmen:	1.975.000	43,17%
davon		
genehmigt:	1.975.000	100,00%
nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2012 bestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	2012 EUR	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	669.467,16	669
2. sonstige betriebliche Erträge	52.186,81	16
3. Abschreibungen	- 141.683,00	- 137
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 105.254,44	- 81
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.830,16	1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 263.050,69	- 267
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Jahresüberschuss	213.496,00	201
8. Verlustvortrag	- 917.051,38	- 1.118
9. Bilanzverlust	- 703.555,38	- 917

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungs- posten zum 01.01.2012 €	Überleitung zum 31.12.2012	Einnahmen- überschuss €
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	669.467,16	0,00	0,00	669.467,16
Zinsen und ähnliche Erträge	1.830,16	1.604,28	- 1.604,28	1.830,16
sonstige betriebliche Erträge	52.186,81	- 237,28	- 19.974,99	31.974,54
	<u>723.484,13</u>	<u>1.367,00</u>	<u>- 21.579,27</u>	<u>703.271,86</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	141.683,00	0,00	0,00	141.683,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	263.050,69	0,00		263.050,69
Sonstige Aufwendungen	105.254,44	4.480,95	- 3.668,74	106.066,65
	<u>509.988,13</u>	<u>4.480,95</u>	<u>- 3.668,74</u>	<u>510.800,34</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>213.496,00</u>			
		<u>- 3.113,95</u>	<u>- 17.910,53</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>192.471,52</u>

4. Bestätigungsvermerk 2012

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 35 Traunstein GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 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.

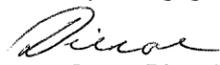
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 26. März 2013



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

	2010		Abweichung	2011		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				100,7	102,6	1,9
Ergeb. aus Finanz- und In- vestitionsplan per 30.06.2010	100,0	94,8	- 5,2			
+ Einnahmen	334,7	337,3	2,6	672,3	672,3	0,0
- Ausgaben	- 194,4	- 189,9	+ 5,0	- 392,1	- 393,1	- 1,0
- Ausschüttung	- 139,2	- 139,2	0,0	- 278,3	- 278,3	0,0
Korrektur Grundstück / Fi- nanz- und Investitionsplan				0,0	- 17,9	- 17,9
-Zinsabschlagsteuer inkl. Soli	0,0	0,5	-0,5	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	100,7	102,6	1,9	102,6	85,5	- 17,1

* Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

	2012		Abweichung
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	
	T€	T€	
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	102,6	85,5	- 17,1
+ Einnahmen	672,4	673,9	+ 1,5
- Ausgaben	- 392,4	- 382,2	+ 10,2
- Ausschüttung	- 278,3	-278,3	0,0
- Zugänge im Anlagevermögen	0,0	- 11,5	- 11,5
-Zinsabschlagsteuer inkl. Soli	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	104,3	87,3	- 17,0

VI. Steuerliche Ergebnisse 2009 - 2012



Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2009 - 2012 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	€	€	
2009	-1.763	-1.996 (1)	
2010	579	396 (2)	
2011	4.036	3.954 (2)	
2012	4.127	3.801 (3)	
Summe	6.979	6.155	

Im Jahr 2012 fand für die Gesellschaft eine steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2008 und 2009 statt. Es ergaben sich keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

17.06.2013





Fonds GmbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de