



Immobilien-Fonds Nr.36

Bericht über das Geschäftsjahr 2011

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG



I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010.....	5
1. Allgemeines.....	5
2. Abwicklung des aggregierten Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010.....	6
a) Soll-Ist-Vergleich.....	7
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	8
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	10
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011.....	10
a) Aggregierter Soll-Ist-Vergleich	10
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	10
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	13
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	13
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	13
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	13
3. Steuerliches Ergebnis 2011	15
4. Ausschüttung 2011	16
5. Kapitalbindung.....	16
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	16
III. Aktuelle Informationen.....	17
1. Allgemeines.....	17
2. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	17
3. Vermietungsstand per 31.10.2012	20
4. Geschäftsverlauf der Mieter / Aktionen der Werbegemeinschaft.....	21
IV. Bericht des Beirates.....	23
V. Konsolidierte Bilanz 2011	24
VI. Jahresabschluss 2011 der Objekt KG.....	25
1. Bestätigungsvermerk	25
2. Bilanz zum 31.12.2011	26
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	27
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	28
VII. Jahresabschluss 2011 der Fonds KG	29
1. Bestätigungsvermerk	29
2. Bilanz zum 31.12.2011	30
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	31
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	32

VIII. Steuerliche Ergebnisse 2010 - 2011	33
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2010 - 2011	34

1. Allgemeines

Mit diesem ersten Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010, das erste volle Geschäftsjahr 2011 und allgemeine Entwicklungen im Geschäftsjahr 2012. Im Objekt Landshut Park vorgenommene Flächenoptimierungen und Umvermietungen (sogenannter „Ringtausch“, vgl. Abschnitt III Ziffer 2) hatten auch Auswirkungen auf den Kaufpreis und wurden deshalb auch im Jahresabschluss 2011 und der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes berücksichtigt.

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 42.652.000 wurde von Juni bis September 2010 von insgesamt 1.140 Gesellschaftern gezeichnet. Das gesamte Kapital ist eingezahlt.

Die Fonds KG ist ihrerseits mit den vertraglich vereinbarten Zahlungen zum Stichtag 31.12.2010 in die Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Objekt KG) eingetreten und dominiert ab diesem Zeitpunkt diese Grundstücks- bzw. Objektgesellschaft mit dem übernommenen Kapitalanteil von 94 % (€ 94.000) und der einbezahlten Kapitalrücklage von € 34.480.000.

Neben dem Eigenkapital der Fondsgesellschaft wurde zur Zahlung des Kaufpreises auch wie geplant am 30.12.2010 der langfristige Hypothekenkredit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG über € 20,0 Mio. valuiert.

Nach den vertraglichen Bestimmungen hat die Ten Brinke Gruppe den Landshut Park seit der Eröffnung am 25.03.2010 bis zum Stichtag 31.12.2010 als Verwalter betreut. Gleichzeitig standen Ten Brinke als Hauptgesellschafter in dieser Zeit sämtliche Mieteinnahmen der Objektgesellschaft zu. Ihr Hauptaugenmerk legte die Ten Brinke Gruppe dabei auf eine Flächenoptimierung, verbunden mit der Vermietung freier Restflächen, und einen technisch einwandfreien Zustand des Landshut Park. Weitere Aktivitäten, wie zum Beispiel Werbemaßnahmen, wurden nur in eingeschränktem Umfang ergriffen.

Seit dem 01.01.2011 stehen die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft zu. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Landshut Park in die Verwaltung der ILG überführt. Die Betreuung des Objektes sieht eine Centerverwaltung vor. Hierfür wurde die zur ILG-Gruppe gehörende ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH (ICV) beauftragt. Die ICV war bereits seit Juli 2010 begleitend für den Landshut Park tätig und hat mit ihrem Centermanager bereits frühzeitig medien- und marketingerfahrene Mitarbeiter eingesetzt und Konzepte und Maßnahmen vorbereitet, die nach dem Stichtag 31.12.2010 sukzessive umgesetzt wurden.

Hierunter fallen insbesondere die Gründung einer Werbegemeinschaft, die Darstellung des Einkaufszentrums in der Öffentlichkeit, insbesondere bei den anzusprechenden Kundenkreisen, sonstige Werbemaßnahmen, die Kontaktpflege zu Behörden, Vereinen und Verbänden, die Vorbereitung und Durchführung von Gemeinschaftsaktionen der Mieter sowie die Zusammenarbeit mit entsprechenden Organen der Stadtverwaltung und der örtlichen Wirtschaft. Unter Federführung der ICV wurde auch die Homepage des Landshut Park entworfen, die unter www.landshutpark.de zu finden ist. Unter dem Link „Einkaufstour“ werden dabei alle Geschäfte im Landshut Park auf anschauliche Weise vorgestellt.

Eine weitere Belebung des Gewerbegebiets Münchnerau, in dem der Landshut Park gelegen ist, ergibt sich durch die Ansiedlung des überregionalen Möbeldiscounters poco (Eröffnung im November 2011) mit einer Verkaufsfläche von 6.500 m², die Errichtung einer neuen Geschäftsstelle der Sparda-Bank ab Sommer 2012, die Eröffnung einer Waschstraße und die Ansiedlung des Logistikzentrums des Motoren- und Ventilatorenherstellers ebm-papst, das sich derzeit im Bau befindet. Weitere Gewerbeansiedlungen sind vorgesehen.

2. Abwicklung des aggregierten Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010

Die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes erfolgte von Juni 2010 bis zum 31.12.2010. Einige Zahlungsvorgänge erfolgten erst in 2011 bzw. 2012, wurden aber im Jahresabschluss per 31.12.2011 erfasst und sind dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnen und deshalb dort erfasst. Die Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit aggregiert für die Objekt KG und die Fonds KG.



Aufnahmen vom Eröffnungstag



a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. Prospekt T€	lt. Jahresabschluss per 31.12.2011 T€	Differenz * Überdeckung (+) Unterdeckung (-) T€
Mittelverwendung			
Grundstück	25.387,0	24.857,5	+ 529,5
Gebäude	27.546,0	27.463,1	+ 82,9
Kaufpreis Gesellschaftsanteile	1.495,0	1.335,0	+ 160,0
Notar	80,9	66,4	+ 14,5
Grundbuch	10,0	4,3	+ 5,7
Zwischensumme	54.518,9	53.726,3	+ 792,6
Konzeption	59,5	59,5	
Vermittlung Finanzierung	1.000,0	1.000,0	
Platzierungsgarantie	1.690,0	1.690,0	
Fondsverwaltung bis 30.12.2010	23,8	23,8	
Beschaffung Gesellschaftskapital	5.118,0	5.118,0	
Prospektherstellung	130,9	130,9	
Anderkontenführung	23,8	23,8	
Bauabnahme	50,0	7,4	+ 42,6
Gutachten	98,5	98,5	
Rechtsberatung	20,0	10,0	+ 10,0
Eintragung Handelsregister	54,0	36,7	+ 17,3
Sonstiges, Unvorhergesehenes	136,4	53,0	+ 83,4
Zinsvorauszahlung	1.000,0	1.000,0	
Bankbearbeitungsgebühr	300,0	300,0	
Zwischensumme	1.658,9	1.505,6	+ 153,3
Ausschüttungen Initialphase	156,5	212,1	- 55,6
Zwischenfinanzierung	6,2	-32,4	+ 38,6
Zwischensumme	162,7	179,7	- 17,0
Saldo Mittelverwendung (ohne Liquiditätsreserve)	64.386,5	63.457,6	+928,9
Liquiditätsreserve	400,0	1.328,9	+928,9
Gesamtaufwand	64.786,5	64.786,5	
Mittelherkunft			
Eigenkapital			
Gesellschaftskapital	42.654,0	42.654,0	
Abwicklungsgebühr	2.132,5	2.132,5	
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital	20.000,0	20.000,0	
Gesamtaufwand	64.786,5	64.786,5	

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Grundstück / Gebäude / Kaufpreis Gesellschaftsanteile: T€ + 772,5 (davon Kaufpreisreduzierung T€ 653 und temporäre Liquiditätserhöhung T€ 120)

Im Jahr 2012 erfolgte aufgrund von Flächenänderungen / -optimierungen und Umvermietungen eine rückwirkende korrigierte Kaufpreisabrechnung, die im Jahresabschluss zum 31.12.2011 berücksichtigt wurde. Insbesondere hat sich die kaufpreisrelevante Miete um T€ 44,94 reduziert. Hierdurch ergab sich eine Auswirkung auf den Kaufpreis von rund T€ 653. Die prospektgemäße „Soll-Miete“ ist demzufolge als um rd. T€ 45 niedriger anzusehen. Diese Kaufpreiseinsparung und die Erträge hieraus können die Mietdifferenzen über viele Jahre ausgleichen.

Im Kaufvertrag wurde darüber hinaus vereinbart, dass mietvertraglich vereinbarte Staffelmieten durch Abzug vom Kaufpreis zu berücksichtigen sind. Bei der Vermietung der Apothekenfläche, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht erfolgt war, ergaben sich erhebliche zu berücksichtigende Staffelmieten. Insgesamt betrug unter Berücksichtigung weiterer Abweichungen bei anderen Mietverhältnissen die Gesamtauswirkung vereinbarter Staffelmieten rund T€ 120. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Einsparung, die noch nicht kalkulatorisch erfasst war, die künftigen Einnahmen ausgleichen muss und diese Einsparung damit nur temporär ist.

Gegenüber der Planbilanz, die Grundlage der Prospektkalkulation war, gab es in der Stichtagsbilanz des Verkäufers in Abstimmung mit der Fondsverwaltung Korrekturen. Zusammen mit den Auswirkungen der Kaufpreisreduktion ergab sich hierdurch eine insgesamt überproportionale Reduzierung des Grundstückswertes.

Notar- und Grundbuchkosten: T€ +14,5 und T€ +5,7 (Einsparung)

Im Vergleich zu den im Prospekt angesetzten Kosten für Notar- und Grundbuch kam es zu Einsparungen in Höhe von T€ 20,2 Diese beruhen auf geringeren als prognostizierten Kosten für Eintragungsbeurkundungen.

Bauabnahme: T€ + 42,6 (Einsparung)

Die Bauabnahme erfolgte durch einen beauftragten Architekten. Dieser prüfte die Bauausführung und verfolgte die Abarbeitung der seitens der Mieter und seitens der Gesellschaft vorgebrachten Punkte. Gegenüber dem kalkulierten Wert konnten bei den externen Kosten T€ 42,6 eingespart werden. Maßgeblich für diese Einsparung war, dass seitens der ILG Fonds GmbH in der Zeit bis zum 31.12.2010 eine intensive diesbezügliche Begleitung erfolgte.

Rechtsberatung: T€ + 10,0 (Einsparung)

Im Zusammenhang mit komplexen grunderwerbsteuerlichen Fragen wurden Rechtsberatungskosten von T€ 10 aufgewendet, die damit um T€ 10 unter dem kalkulierten Ansatz lagen.

Eintragung Handelsregister: T€ + 17,3 (Einsparung)

Die höher als erwartete Durchschnittszeichnung führte zu einer geringeren Anzahl von Kommanditisten, die ins Handelsregister einzutragen waren, wodurch die Einsparung entstand.

Sonstiges/Unvorhergesehenes: T€ +83,4 (Einsparung)

Diese Position beinhaltet insbesondere eine Reserve für unvorhergesehene Aufwendungen. Die Aufwendungen von T€ 53,0 setzen sich aus einem Zuschuss zum Werbeetat für den Landshut Park in Höhe von T€ 35,7, Zugängen beim Anlagevermögen in Höhe von T€ 16,3, die nicht auf Grundstück und Gebäude entfallen, sowie Jahresabschlusskosten 2010 in Höhe von T€ 1,0 zusammen.

Wie bereits erwähnt, wurden in 2010 bereits Werbeaufwendungen im Interesse des Objekterfolges und der Sicherung der Mieteinnahmen getätigt, um den Bekanntheitsgrad des Landshut Park zu erhöhen, ohne dass bis dahin eine Werbegemeinschaft existierte. Neben dem sich aus den Mietverträgen ergebenden Budget und einer Beteiligung des Verkäufers hat die Fonds KG hierfür T€ 35,7 bereitgestellt. Bei den Zugängen zum Anlagevermögen handelt es sich um Zugänge bei der Betriebsausstattung (z.B. Elektroverteilung Parkplatz und Zentrierschienen für Müllcontainer) sowie bei den Außenanlagen, die nicht auf Grundstück und Gebäude entfielen.

Ausschüttungen in der Initialphase: T€ -55,6 (Mehraufwand)

Durch die schnellere als erwartete Platzierung des Gesellschaftskapital verbunden mit der schnelleren Einzahlung der Kapitaleinlagen haben die Gesellschafter einen höheren Ausschüttungsanspruch erworben als kalkuliert. Die Gelder wurden zweckgebunden für die Bezahlung der Investition verwendet. Hierfür konnten auf der anderen Seite Zwischenfinanzierungskosten eingespart werden.

Zwischenfinanzierung: T€ +38,6 (Einsparung)

Die schneller als kalkuliert erfolgte Einzahlung des Gesellschaftskapital führte dazu, dass Kreditmittel nicht in Anspruch genommen werden mussten und stattdessen zusätzliche Zinserträge erwirtschaftet werden konnten.

Per Saldo ergibt sich aus den Positionen Ausschüttungen und Zwischenfinanzierung bis zum 31.12.2010 ein Mehraufwand von T€ 17,0.

Gesamteinsparung / Liquiditätsreserve: T€ 928,9 (Mehrliquidität)

Insgesamt ergeben sich bei der Mittelverwendung Einsparungen von T€ 808,9 und temporäre Liquiditätsverbesserungen von T€ 120, die die kalkulierte aggregierte Liquiditätsreserve von T€ 400,0 um insgesamt T€ 928,9 auf T€ 1.328,9 rechnerisch erhöhte.

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

a) **Aggregierter Soll-Ist-Vergleich**

	2011 lt. Prospekt	2011 lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	3.709,1	3.664,7	- 44,4
Mietausfallwagnis	- 74,2	0,0	+ 74,2
Zinseinnahmen	10,8	7,0	- 3,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	3.645,7	3.671,7	+ 26,0
Annuität	698,4	698,4	0,0
Instandhaltung	26,0	0,0	+ 26,0
Nebenkosten	139,3	173,7	- 34,4
Verwaltungskosten	113,1	113,4	- 0,3
Sonstige Kosten	0,0	21,8	- 21,8
= Ausgaben	976,8	1.007,3	- 30,5
Zusammenfassung			
Einnahmenmehrung			+ 26,0
Ausgabenmehrung			- 30,5
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 4,5

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

Darlehensstand	Soll	Ist	Differenz
	T€	T€	T€
	19.898,9	19.898,9	0,0

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen**

Mieteinnahmen/Mietausfallwagnis: T€ +29,8 (Mehreinnahmen):

Die Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Von den Mietern vereinnahmte Mieten	3.562,0
Garantiezahlungen Verkäufer	83,2
Mieteinnahmen aus kurzfristigen Vermietungen (Stände in der Mall etc.)	19,5
Zwischensumme	3.664,7

Der Vergleich zur kaufpreisrelevanten Miete von T€ 3.713,6 ergibt sich wie folgt:

	T€
Von den Mietern vereinnahmte Mieten	3.562,0
Garantiezahlungen Verkäufer	83,2
Anzurechnende Staffelmiete 2011 (beim Kaufpreis in Abzug gebracht)	62,5
Zwischensumme	3.707,2
Kaufpreisrelevante Miete	3.713,6
Abweichung	6,4

Bezüglich dieser Abweichung besteht noch eine Forderung gegenüber dem Verkäufer.

Aus dem bei der Kaufpreisabrechnung in Abzug gebrachten Abzug wegen Staffelmietenausgleich (vgl. Finanz- und Investitionsplan: temporäre Liquiditätsverbesserung T€ 120) entfielen T€ 62,5 auf das Jahr 2011.

Der Vergleich mit den Prospektwerten ergibt folgendes Bild:

	lt. Prospekt T€	lt. Jahresabschluss per 31.12.2011 T€	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-) T€
Kaufpreisrelevante Miete	3.758,8	3.713,8	-45,0
- Staffelmiete 2011	-49,7	-62,5	-12,8
= Soll-Miete 2011	3.709,1	3.651,3	-57,8

Die tatsächliche Miete lt. Jahresabschluss von 3.664,7 liegt um T€ 12,8 über der rechnerischen Sollmiete von 3.651,3. Dies ergibt sich aus den nicht kalkulierten Mehrmieteinnahmen aus kurzfristigen Vermietungen von T€ 19,5 abzüglich der noch mit dem Verkäufer zu diskutierenden Differenz von T€ 6,4.

Die Zusatzmieten aus der kurzfristigen Vermietung von Aktionsflächen auf dem Parkplatz und in der Mall dienen zur Unterstützung von Aktionen der Werbegemeinschaft, für die die Gesellschaft einen Beitrag von T€ 21,8 in 2011 geleistet hat (vgl. Sonstige Kosten).

Unter Berücksichtigung des nicht in Anspruch genommenen Mietausfallwagnisses ergibt sich gegenüber dem prospektierten Wert eine Mehrmieteinnahme von T€ 29,8 (Mindermieten T€ - 44,4 saldiert mit nicht in Anspruch genommenem Mietausfallwagnis T€ 74,2).

Zinseinnahmen: T€ - 3,8 (Mindereinnahmen)

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus haben die Zinserträge den kalkulierten Wert nicht erreicht.

Instandhaltung: T€ + 26,0 (Einsparungen)

Im Jahr 2011 fielen keine Instandhaltungsaufwendungen an. Kleinere Arbeiten wurden im Rahmen der Gewährleistung vom Generalunternehmer erledigt.

Verwaltungskosten: T€ -0,3 (Mehraufwand)

Die Verwaltungskosten betragen 3% der tatsächlichen Mieteinnahmen und enthalten bei der Fonds KG nicht abzugsfähige Vorsteuern. Aufgrund der niedrigeren Miete ergeben sich tatsächlich (anstelle des bilanzierten Wertes) geringere Verwaltungskosten. Die sich hieraus ergebende geringfügige Rückforderung gegenüber der ILG wurde in 2012 ausgeglichen.

Nebenkosten: T€ - 34,4 (Mehraufwand)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses lag die Nebenkostenabrechnung 2011 noch nicht vor, so dass die Nachforderungen gegenüber den Mietern sachgerecht geschätzt wurden. Die Abweichungen gegenüber der Kalkulation von rund T€ 34 beruhen einerseits auf der Deckelung der Objektbetreuungskosten, die um rund T€ 26 über dem angenommenen Wert liegen und zum anderen auf einem Sicherheitsabschlag von T€ 8. Zum Zeitpunkt der Objekterstellung mussten die für den Landshut Park entstehenden Nebenkosten geschätzt werden. Die Mietverträge sehen teilweise die Nichtumlagefähigkeit bestimmter Nebenkostenpositionen vor. Bei den Mietern Kaufland und Saturn werden die anteiligen nicht verbrauchsabhängigen Nebenkosten (u.a. Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Bewachung, Centerverwaltung, Allgemeinstrom, Winterdienst etc.) nur bis zu einem bestimmten Maximalbetrag (Kaufland € 100.000 p.a., Saturn € 48.000 p.a.) übernommen. Insbesondere aufgrund dieser Regelung waren die nicht umlagefähigen Nebenkosten höher als prospektiert. Seitens der Objektverwaltung wird versucht, soweit als möglich Kosteneinsparungen vorzunehmen, ohne die notwendige Sicherheit, Sauberkeit und Verwaltungsqualität zu beeinträchtigen.

Sonstige Kosten: T€ - 21,8 (Mehraufwand)

Um die intensiven Anfangsaufwendungen der Werbegemeinschaft zu unterstützen, hat die Objektgesellschaft T€ 21,8 als Zuschuss gewährt. Dieser Betrag wurde weitestgehend refinanziert durch Einnahmen aus der kurzzeitigen Vermietung von Allgemeinflächen in der Mall und auf dem Parkplatz (T€ 19,5).

Zusammenfassung:

Die Mindermieteinnahmen von T€ 44,4 resultieren im Wesentlichen aus der geringeren kaufpreisrelevanten Miete und werden durch die daraus resultierende Kaufpreisminderung „refinanziert“. Es ist vorgesehen, nicht verbrauchte Instandhaltungsaufwendungen und das nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis für künftige Jahre zu thesaurieren (vorzuhalten). Der Saldo aus den Positionen nicht umlagefähige Nebenkosten, sonstige Kosten und Minderzinseinnahmen saldiert mit den Zusatzeinnahmen aus kurzfristigen Vermietungen reduzieren damit die ursprüngliche Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan (2. Block) von rd. T€ 153 um rd. T€ 41.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	400,0	1.328,9	+ 928,9
+ Summe Einnahmen	3.645,7	3.671,7	+ 26,0
- Summe Ausgaben	976,8	1.007,3	- 30,5
= Zwischensumme	3.068,9	3.993,3	924,5
- Ausschüttung 2011	2.563,6	2.563,6	0,0
- Kapitalertragsteuer	0,0	2,0	- 2,0
- Anschaffungen / + Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	505,3	1.427,7	+ 922,4

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	848,6		
- Forderungen aus Lief. und Leistungen	282,8		
- Sonstige Vermögensgegenstände	1.247,9		2.379,3
abzüglich			
2. Rückstellungen		599,8	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34,4		
- sonstige Verbindlichkeiten	310,4		
4. Rechnungsabgrenzungsposten	6,8	351,6	951,4
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011			1.427,9

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten:

Die Guthaben werden bei der Münchner Bank EG, bei der Royal Bank of Scotland, ABN AMRO Bank und bei der DG Hyp auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Forderungen gegenüber Mietern aus Mieten	35,1
Forderungen gegenüber Mietern aus Nebenkosten 2010	144,9
Forderungen gegenüber Mietern aus Nebenkosten 2011	100,0
Auslagererstattungen 2011	2,8
Summe	282,8

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG. Im Wesentlichen handelt es sich um Nebenkostennachforderungen der Jahre 2010/2011. Da die Objektgesellschaft den Landshut Park nach den vertraglichen Regelungen erst zum 01.01.2011 übernommen hat, wurde vereinbart, dass auch die Nebenkostenabrechnungen für die ersten 10 Monate nach der Eröffnung am 25.03.2010 durch Ten Brinke erstellt werden. Da es sich um die erste Abrechnung handelte, waren naturgemäß zahlreiche Rückfragen der Mieter abzuarbeiten, die bislang noch nicht komplett erledigt sind. Das Einbringlichkeitsrisiko aus Nebenkosten 2010 wurde jedoch an Ten Brinke übertragen, indem Ten Brinke die Forderung der Gesellschaft ausgeglichen hat und im Gegenzug die von den Mietern tatsächlich bezahlten Beträge erhält.

Für die Erstellung der Abrechnung 2011 sollte die Klärung der Rückfragen zur Abrechnung 2010 erfolgt sein. Deshalb wurde die Forderung für das Jahr 2011 pauschal mit T€ 100 geschätzt, da die Abrechnung zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht vorlag.

Des Weiteren beinhaltet diese Position in zwei Fällen offene Mieten. Bis auf T€ 2,8 sind die Forderungen ausgeglichen. Sie betreffen einen Mieter, mit dem derzeit Verhandlungen über eine vergleichsweise Regelung geführt werden, weil dessen wirtschaftliche Verhältnisse eine volle Durchsetzung der bereits teilweise gerichtlich entschiedenen Ansprüche über Zwangsmaßnahmen unwahrscheinlich machen.

Sonstige Vermögensgegenstände:

	T€
Forderung aus Konzerndarlehen Ten Brinke International B.V	737,9
Beteiligungsfonds Landshut GmbH & Co. KG wg. Kapitaleinzahlung	300,8
ITB Kaufpreisrückerstattungsanspruch	116,6
Forderung Mietgarantie ITB FMZ B.V.	83,2
Versicherungsentschädigungen	8,2
Sonstiges unter je T€ 1,0	1,2
Summe	1.247,9

Die ersten 4 Positionen wurden im Rahmen der Kaufpreisabrechnung im Jahr 2012 ausgeglichen. Auch die Versicherungsentschädigung für einen durch ein Lieferfahrzeug verursachten Anfahrtschaden am Vordach ist inzwischen ausgeglichen.

Rückstellungen:

Hierbei handelt es sich um Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 155,7, um die Rückstellung der Kosten zur Prüfung der Jahresabschlüsse in Höhe von T€ 14,1 sowie insbesondere um Baukosten zum Ringtausch in Höhe von T€ 430,0. Die Baukosten zum Ringtausch wurden vollumfänglich vom Verkäufer in 2012 bezahlt, so dass die Rückstellung in 2012 aufgelöst wurde (vgl. Abschnitt III., Ziffer 2).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Stadtwerke Landshut Strom/Gas-Abrechnung 2011	16,4
Securitas, Sicherheitsdienst	5,2
BB Clean Service GmbH	4,0
Lorenz Wittmann GmbH	2,1
Civis GmbH, Jahresprüfung	1,5
Jet Lichtkuppelzentrum GmbH	1,3
Verbindlichkeiten unter je T€ 1,0	3,8
Summe	34,3

Diese Verbindlichkeiten wurden in 2012 beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten:

	T€
DG Hyp AG Annuität	174,6
Jahressteuererklärung/Umsatzsteuer 11+12 2011	72,2
Mietkautionen	50,0
Jahressteuererklärung 2009/2010	7,4
Erstattung Umsatzmiete Herzog & Bräuer GmbH & Co. KG	2,2
Vermittlungsprovisionen	1,8
Ausschüttungen	1,1
Sonstiges	1,1
Summe	310,4

Die Annuität zum 30.12.2011 wurde erst am 02.01.2012 abgebucht und war deshalb als Verbindlichkeit zu erfassen. Die Verbindlichkeiten aus den Jahressteuererklärungen 2009/2010 sind bei der Abrechnung mit dem Käufer berücksichtigt.

Bis auf die Mietkaution wurden alle Posten ausgeglichen.

3. Steuerliches Ergebnis 2011

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

€ 425 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 19 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

4. Ausschüttung 2011

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

5. Kapitalbindung

	Prospekt Kapital-einzah-lung (-) Ausschüt-schüt-tung (+)	Pro-spekt Steuer-liches Ergeb-nis aus V+V	Ist Kapital-einzah-lung (-) Ausschüt-schüt-tung (+)	Ist Steuer-liches Ergeb-nis aus V+V	Ist Steuerli-ches Ergebnis aus Ka-pitalver-mögen	Ist Steuer-liches Ergeb-nis Sum-me	Differenz Kapital-einzah-lung(-) Ausschüt-tung (+)	Diffe-renz Steuer-liches Ergeb-nis aus V+V
	€	€	€	€	€	€	€	€
2010	-105.000		-105.000	0				
2010	500	0	500	102				
2011	6.000	795	6.000	425	19			
Σ	-98.500	795	-98.500	527	19	546	0	-249

Kapitalbindung			
individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	€	€	€
Steuerliches Ergebnis V+V Ist	546	546	546
Steuerliches Ergebnis Kap.-Verm. (Steuersatz 26,375%)	19	19	19
Steuerzahlung	-278	-223	-169
Kapitaleinzahlung	-105.000	-	-
Ausschüttungen	6.500	6.500	6.500
Kapitalbindung IST	-98.778	-98.723	-98.669
Kapitalbindung lt. Prospekt	-98.103	-98.182	-98.262
Differenz	-676	-541	-407

Die Kapitalanbindung ist beispielhaft dargestellt für einen Anleger, mit einer Zeichnungs-summe von € 100.000 zzgl. 5%Agio, der seine Kapitaleinzahlung mit 25% zzgl. 5 % Agio am 31.07.2010 und mit 75% am 30.11.2010 geleistet hat. Diesem stand eine Ausschüttung von € 500 im Jahr 2010 zu. Je nach Kapitaleinzahlung des Anlegers kann es Abweichungen in der Ausschüttungshöhe geben. Die Kapitalanbindung ist geringfügig besser als prospektiert.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2012 beträgt € 55.176.

1. Allgemeines

Erfreulicherweise hat sich der Standort des Landshut Park in der Münchnerau durch die Eröffnung eines Poco-Möbeldiscountmarkts, einer Sparda-Bank Geschäftsstelle und einer Waschstraße weiter positiv entwickelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Landshut Park entsteht zudem das neue Logistikzentrum der Fa. epm-papst, einem bereits in Landshut ansässigen Hersteller von Motoren und Ventilatoren. Neben einem vollautomatisierten Hochregallager und einer Kommissionierhalle wird ein neuer Bürotrakt errichtet. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 geplant.

Zur Entwicklung des Landshuter Westens sollte zudem die geplante ca. 2 km lange so genannte Westtangente beitragen. Von der Politik wurden die Pläne plangemäß verfolgt, weil einerseits die Finanzierung der neuen Trasse durch Zuschüsse von bis zu 80 % weitgehend gesichert ist und man davon ausgeht, dass die erwartete und hiervon begünstigte Ansiedlung attraktiver Gewerbebetriebe zu steigenden Steuereinnahmen führt. Diese neue Umgehungsstraße wurde in letzter Zeit in der Bevölkerung überaus kontrovers diskutiert. Am 14.10.2012 wurde diese Maßnahme durch einen Bürgerentscheid mit knapper Mehrheit vorläufig abgelehnt.

Bei der mittelfristigen Entwicklung des Wohngebietes Siebensee mit Wohneinheiten für bis zu 5.000 Einwohner gibt es noch keine Fortschritte. Auf Nachfrage seitens der Fondsverwaltung bei der Stadt teilte man uns mit, dass es planerische Abhängigkeiten für die Erschließung dieses Wohngebietes vom Verlauf der geplanten Westtangente gibt. Die Auswirkungen der Ablehnung der geplanten Westtangente durch den Bürgerentscheid sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzusehen.

Die Erweiterungspläne des City Center Landshut (CCL), des Einkaufszentrums im Stadtzentrum, sind gescheitert. Geplant war eine Aufstockung der bestehenden Handelsflächen um 4.000 m² auf insgesamt 16.000 m², die durch die Einbindung eines benachbarten Gebäudes realisiert werden sollte. Letztlich verantwortlich für das Scheitern war neben architektonischen Hürden der enge Zeitplan, in dem das Vorhaben realisiert werden sollte. Innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens wäre es nicht gelungen, die erforderlichen Mietverträge abzuschließen. Für den Landshut Park bedeutet diese Entwicklung, dass sich die vorhandene Kaufkraft nicht auf noch mehr Flächen in der Innenstadt verteilen wird.

Ein anderes geplantes rund 3,5 km entferntes Fachmarktzentrum im Markt Altdorf wird hingegen in Kürze fertiggestellt. Auf 7.500 m² Handelsflächen sollen u. a. ein Drogeriemarkt, ein Schuhfilialist, eine Apotheke und weitere Filialisten sowie Nahversorger und Dienstleister einziehen. ALDI hat seinen Discountmarkt bereits im Juli 2012 eröffnet. Die Gesamtfertigstellung ist noch für dieses Jahr geplant. Dieses Objekt zielt nicht auf das Einzugsgebiet Landshut, wird jedoch die Kaufkraftzuflüsse im Landshut Park aus dem nordwestlichem Umland in einem gewissen Ausmaß verringern.

2. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Im Bereich des Food Court waren noch zwei weitere Mieter mit jeweils [REDACTED] vorgesehen (Pizza/Pasta und Suppenküche). Dem Verkäufer gelang es aufgrund des bereits vorhandenen Gastronomiebesatzes (Asia-Gastronomie, Döner-Stand, Bäckerei Bachmeier, Vinzenz Murr und Brezelbäckerei Ditsch) nicht, diese Flächen zu vermieten. Im Gegenteil, der Gastronom mit bayerischer Küche (Hochreiter) hatte keinen Erfolg, so dass dessen Mietverhältnis zum 31.12.2010 beendet wurde. Der Verkäufer Ten Brinke hätte sich auf die Regelungen im Kaufvertrag zurückziehen und lediglich seine Mietgarantieverpflichtungen erfüllen können. In intensiven Verhandlungen mit der Fondsverwaltung hat er sich jedoch als fairer Vertragspartner erwiesen und zur Lösung der Problematik beigetragen. Die Anfrage eines Textil-Filialisten (Collosseum) versprach eine Lösung des Problems. Hierfür mussten jedoch in

Verhandlungen mit der Baubehörde der Stadt Landshut Befreiungen von Auflagen des Bauungsplanes erteilt werden und zudem der Mieter Cosmo bewegt werden, innerhalb des Landshut Park umzuziehen. Gleichzeitig wurde dem Wunsch des Mieters Vodafone nach einer kleineren Mietfläche entsprochen.

Beim so genannten Ringtausch verlegte der Mieter Remass seine Massagestühle in die Mall vor die Fläche der Apotheke. In dessen freiwerdende Mietfläche von rd. [REDACTED] zog der Mieter Vodafone (bislang rd. [REDACTED]). In die Fläche von Vodafone zog wiederum der Mieter Cosmo, der damit die Vermietung einer Fläche von [REDACTED] an Colloseum unter Nutzung der Flächen von Cosmo, des ausgeschiedenen Gastronomen Hochreiter und der nicht vermieteten Fläche im Food Court ermöglichte. Hierfür wurde die Fläche des Asia-Gastronomen näher an die Haupteingangsmall verlegt. Insgesamt hat der Verkäufer für die Umverlegung und die damit zusammenhängenden Baumaßnahmen rd. T€ 430 aufgewendet. Damit entfiel die entsprechende Mietgarantieverpflichtung des Verkäufers.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Mieter vom Ringtausch betroffen waren:

Mieter	Bisherige Fläche m ²	Neue Fläche m ²	Miete/Monat €
Remass	[REDACTED]	Mall	[REDACTED]
Vodafone	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Cosmo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
myfashionclub.com GmbH (COLLOSEUM)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Die reduzierte Miete von Remass für die Nutzung der Fläche in der Mall wurde bei der Kaufpreisabrechnung mit Ten Brinke berücksichtigt.

Da sich die von Vodafone ursprünglich angemietete Fläche für deren Nutzungskonzept als erheblich zu groß erwies, konnte dem Mieter mit dem Umzug geholfen werden. Keine Auswirkungen auf die Miete hatte der Flächentausch von Cosmo. Nach dem Auszug konnte deren ehemalige Ladenfläche zusammen mit der bisher aus dem Food Court Bereich leer stehenden Fläche von [REDACTED] zusammengelegt und neu an die myfashionclub.com GmbH vermietet werden. myfashionclub führt unter dem Markennamen „COLLOSEUM“ vorwiegend junge Damenmode und stellt einen neuen Anziehungspunkt im Landshut Park dar. Mit der Neuvermietung einhergehende vorübergehende Leerstände bzw. Mietdifferenzen zur kaufpreisrelevanten Miete wurden ebenfalls durch Ten Brinke ausgeglichen.

Ende März 2012 war damit der Ringtausch vollzogen, ohne, dass von der Fondsgesellschaft irgendwelche Aufwendungen zu tragen gewesen wären.

Eine weitere, von der Mietgarantie von Ten Brinke umfasste Fläche betraf das Mietverhältnis mit Herzog & Bräuer, einem Fachgeschäft für Damen- und Herrenunterbekleidung, Home-
wear und Bademoden. [REDACTED]

[REDACTED]

In relativ kurzer Zeit ist es gelungen, mit Ernsting's family einen Nachmieter zu finden, der nicht nur mit seinem Angebot auf großen Zuspruch beim Kundenkreis des Landshut Park stieß, sondern im Wesentlichen auch die früheren Konditionen von Herzog & Bräuer akzeptierte. Die finanziellen Nachteile, die sich u. a. durch die vereinbarte Staffelmiete und den Mietausfall durch den zwischenzeitlichen Leerstand in den Monaten März bis Mai ergaben, sind durch Ten Brinke auszugleichen.

Die Eröffnung am 04.06.2012 war ein voller Erfolg und auch die Umsätze, die Ernsting's family danach erzielte, lassen auf eine weitere positive Entwicklung schließen. Die neue Filiale ist vor allem ein Anlaufpunkt für Mütter. Die farbenfrohe Produktpräsentation erstreckt sich von modernen Wohnaccessoires bis hin zu aktuellen, ständig wechselnden Mode-Highlights für Babys, Kinder, Jugendliche und Damen.

Das Mietverhältnis mit dem Betreiber des Teeladens, Herrn Markus Gerich, [REDACTED]

[REDACTED]

Wegen der Vorgaben des Bebauungsplans kamen als Nachmieter nur wenige ausgesuchte Branchen in Frage. Erfreulicherweise ist es uns gelungen, in relativ kurzer Zeit mit mobilcom-debitel nicht nur einen adäquaten Nachmieter zu finden, sondern auch eine höhere Miete zu erzielen

[REDACTED]

Der neue Mieter wird die Ladenfläche für seine Bedürfnisse auf eigene Kosten umbauen und einrichten. Die Eröffnung des neuen Geschäfts soll spätestens bis Mitte Dezember erfolgen.

[REDACTED]

Schließlich einigte man sich auf diese Verlängerung und hat gleichzeitig den Anforderungen des Mieters zum Einbau einer automatischen Türanlage stattgegeben. Sämtliche Kosten für diesen Umbau wurden von Ten Brinke übernommen, im Gegenzug konnte Ten Brinke für dieses Mietverhältnis aus der Mietgarantie entlassen werden.

3. Vermietungsstand per 31.10.2012

			Laufzeit
Mieter	Fläche	€/Monat	bis
Kaufland Vertrieb Gamma GmbH&Co. KG			
Saturn Electro-Handelsgesellschaft			
ALDI GmbH & Co.KG			
C&A Mode GmbH & Co. KG			
Deichmann SE			
Gries Deco Company GmbH			
mister*lady GmbH			
Jeans Fritz Handelsgesellschaft			
myfashionclub.com GmbH			
Topaz Textilhandels GmbH			
Andreas Fritsch e.K.			
Ernsting's family GmbH &			
Tremonti Gelati GmbH			
Le Van Khoai Nhan Le Ti			
Vinzenz Murr Vertriebs GmbH			
Bachmeier GmbH			
BONITA GmbH & Co. KG			
Game Stop Deutschland GmbH			
Cosmo Frisörgroßhandel GmbH			
McPaper AG			
Frisör Klier GmbH			
Frisör Klier GmbH			
Alwan Ali			
Primaflora Blumenshop GmbH			
ALPHAGOLD Schmuck und Uhren			
Quan Giap Duc			
mobilcom-debitel			
Vodafone D2 GmbH			
Brezelbäckerei Ditsch GmbH			
Convenience Concept GmbH			
ReMass GmbH & Co.KG (Mall)			
Junker Armin			
Sparkasse Landshut			
Freer & Cornelius Automaten GbR (Mall)			
Werbeflächen			
Werbeflächen			
Summe			

4. Geschäftsverlauf der Mieter / Aktionen der Werbegemeinschaft

Aus den uns vorliegenden Umsatzzahlen bzw. aus den Gesprächen mit den örtlichen Marktleitern lässt sich ablesen, dass der Landshut Park nach über zwei Betriebsjahren immer besser vom Kaufpublikum angenommen wird und zu einer festen Größe in Landshut geworden ist. Abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen können alle Mieter steigende Umsätze verzeichnen. Hierdurch wird die erwartete Entwicklung bei derartigen Fachmarktzentren bestätigt, dass erst nach einer gewissen Anlaufphase die angestrebten Umsätze erzielt werden können.

Insbesondere beigetragen hat hierzu das von uns bereits seit Ende 2010 eingesetzte Centermanagement, das durch zahlreiche Aktivitäten, insbesondere durch die Gründung der Werbegemeinschaft, den Landshut Park auch überregional bekanntgemacht hat. Die rund vierwöchige durch Bauarbeiten bedingte Sperrung der Autobahnausfahrt Landshut West, die unmittelbar zum Landshut Park führt, wurde Mitte September wieder aufgehoben, so dass sich die Kundenfrequenz wieder normalisiert hat. Etwaige Umsatzrückgänge in den Monaten August und September 2012 sind unter diesem Blickwinkel zu betrachten.

Neben den saisonalen Höhepunkten, wie Fasching, Ostern oder Weihnachten wurden von der Werbegemeinschaft und der Vor-Ort-Verwaltung in letzter Zeit beispielhaft folgende Aktionen organisiert und durchgeführt:

- Erstellung eines Buswartehäuschens (stadteinwärts) durch die städtischen Verkehrsbetriebe
- Verkürzung der Verkehrstakts der städtischen Busbetriebe auf 1-Stunden-Takt und Verlängerung der Fahrtzeiten (nach 20.00 Uhr). [REDACTED]
- Beitritt der neu errichteten Sparda Bank Filiale zur Werbegemeinschaft des Landshut Park
- Beitritt des Möbeldiscounters poco Domäne in die Werbegemeinschaft und Erweiterung des Werbepylons um den Möbeldiscounter poco Domäne; Einnahmen [REDACTED] p.a. für die Werbegemeinschaft
- Werbeaktion mit dem benachbarten Dehner Gartenzentrum in der Mall
- Gastauftritte der niederländischen Sängerin Loona zusammen mit der Vize-Gewinnerin der zweiten X-Factor-Staffel Raffaella Weis im Mai 2012 mit Autogrammstunde
- Großes Begleitprogramm anlässlich der Fussball-Europameisterschaft im Juni 2012 mit einer „EM-Lounge“ in Kooperation mit Saturn mit zwei Großbildschirmen und einer Gewinnaktion über ein „Waschmaschinen-Bullaugenschießen“
- Eröffnung der ersten Stromtankstelle der Stadt unter dem Titel: „Der Landshut Park nimmt innovative ökologische Verantwortung wahr und eröffnet die erste Stromtankstelle in der Münchnerau“. Die Kosten wurden – bis auf die elektrischen Zuleitungen – komplett von den Stadtwerken Landshut übernommen. Derzeit besteht die Möglichkeit, gleichzeitig (vorerst kostenlos) zwei E-Autos und ein E-Fahrrad zu „betanken“.
- Verleihung des Zertifikats „generationsfreundliches Einkaufen“ vom Handelsverband Bayern für Kaufland. Geschäfte, die dieses Zertifikat erhalten, bieten ihren Kunden einen bequemen und barrierefreien Einkauf. Für diese Auszeichnung wurde die Kauf-

land Filiale an Hand von 58 Kriterien in unterschiedlichen Kategorien von unabhängigen Testern geprüft.

Durchführung von jeweils zwei verkaufsoffenen Sonntagen pro Jahr und samstäglichen Wochenmärkten von 10.00 bis 16.00 Uhr mit Produkten aus der Region (u. a. Käse, Feinkost, Teigwaren, niederbayerische geräucherte Wurstwaren)



Bericht des Beirats des Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG, München

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages der „Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG“, München, kann zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter ein Beirat bestellt werden, der aus drei Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird. Nach Abschluss der Wahl des Beirats durch die Gesellschaft hat die Geschäftsleitung des Fonds die erste Beiratssitzung organisiert. Die konstituierende Sitzung hat am 29.10.2012 stattgefunden. Mitglieder des Beirats sind:

Dr. Reiner Deussen, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Hagen

Axel Hermann, Bankfachwirt

Ewald Sieger, Steuerberater.

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurde über wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie, der baulichen Veränderung, dem Finanz- und Investitionsplan, den Geschäftszahlen des Jahres 2011 und der grundlegenden Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Beirat berichtet bzw. diskutiert.

Des Weiteren wurden dem Beirat die Prüfungsberichte über die Jahresabschlüsse zum 31.12.2011 der Fondsgesellschaft als auch der „Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG“, München, (das ist die Gesellschaft, die Eigentümerin des Landshut Parks ist, an der die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG beteiligt ist) vorgelegt. Beide Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen jeder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs wird auf den Bericht über das Geschäftsjahr 2011 der Geschäftsführung verwiesen, den der Beirat vor Abdruck zur Kenntnis genommen hat.

gez. Dr. Reiner Deussen

gez. Axel Hermann

gez. Ewald Sieger

1. Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

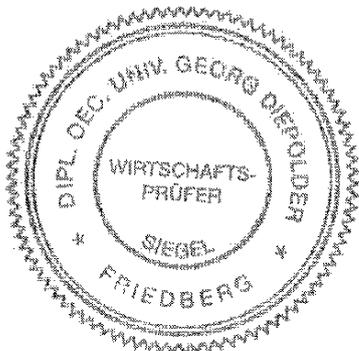
"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung 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 11. April 2012



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Diepolder
(Wirtschaftsprüfer)

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€
1. Umsatzerlöse	4.190.705,94
2. sonstige betriebliche Erträge	15.607,13
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 912.583,71
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 949.309,02
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.506,35
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.598.934,61</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	749.992,08
8. sonstige Steuern	- <u>51.622,55</u>
9. Jahresüberschuss	698.369,53
10. Gewinnvortrag	<u>72.783,93</u>
11. Bilanzgewinn	<u>771.153,46</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.190.705,94	0,00	- 221.984,05	3.968.721,89
Zinsen und ähnliche Erträge	4.506,35	0,00	0,00	4.506,35
Sonstige Erträge	15.607,13	0,00	- 11.212,06	4.395,07
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	779.470,34	779.470,34
	<u>4.210.819,42</u>	<u>0,00</u>	<u>546.274,23</u>	<u>4.757.093,65</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	912.583,71	0,00	0,00	912.583,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.598.934,61	0,00	0,00	1.598.934,61
Grundsteuer	51.622,55	0,00	0,00	51.622,55
Sonstige Aufwendungen	949.309,02	16,51	- 104.341,84	844.983,69
bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	188.798,19	188.798,19
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	514.627,71	514.627,71
	<u>3.512.449,89</u>	<u>16,51</u>	<u>599.084,06</u>	<u>4.111.550,46</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>698.369,53</u>			
		- 16,51	- 52.809,83	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>645.543,19</u>

1. Bestätigungsvermerk

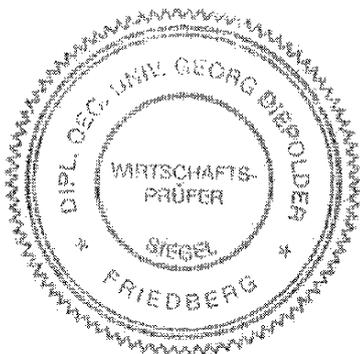
Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011 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."

Friedberg, den 11. April 2012



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	2011 €	2010 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	232.163,29	- 8.122.523,26
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.547,28</u>	<u>47.812,91</u>
3. Jahresfehlbetrag	- 228.616,01	- 8.074.710,35
4. Verlustvortrag	<u>- 8.074.710,35</u>	<u>0,00</u>
5. Bilanzverlust	<u>- 8.303.326,36</u>	<u>- 8.074.710,35</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überlei- tungsposten zum 01.01.2011	Überlei- tungsposten zum 31.12.2011 €	Einnahmen- überschuss €
Erträge				
Zinsen und ähnliche Erträge	3.547,28	0,00	0,00	3.547,28
Aufwendungen				
Sonstige Aufwendungen	232.163,29	95.960,98	- 8.607,27	319.517,00
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- 228.616,01			
		- 95.960,98	8.607,27	
Verlust nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				- 315.969,72

VIII. Steuerliche Ergebnisse 2010 - 2011



Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)		Abweichung
	€	€		
2010	0	102	(2)	
2011	795	444	(3)	
Summe	795	546		- 249

	2011		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	400,0	1.328,9	+ 928,9
+ Einnahmen	3.645,7	3.671,7	+ 26,0
- Ausgaben	976,8	1.007,3	-30,5
- Ausschüttung	2.563,6	2.563,6	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	2,0	-2,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	505,3	1.427,7	+ 922,4
Jahresende	505,3	1.427,7	+ 922,4



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