



**Immobilien-Fonds Nr.36**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2012**

**Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG**





<b>I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2012</b> .....	<b>5</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012.....	5
a) Aggregierter Soll-Ist-Vergleich .....	5
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	6
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	8
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	9
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	9
3. Steuerliches Ergebnis 2012 .....	12
4. Ausschüttung 2012.....	12
5. Kapitalbindung.....	13
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013 .....	13
<b>III. Aktuelle Informationen</b> .....	<b>14</b>
1. Allgemeines .....	14
2. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	14
3. Vermietungsstand per 01.03.2014 .....	17
4. Geschäftsverlauf der Mieter / Aktionen der Werbegemeinschaft.....	18
<b>IV. Bericht des Beirates</b> .....	<b>20</b>
<b>V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011</b> .....	<b>21</b>
<b>VI. Konsolidierte Bilanz 2012</b> .....	<b>23</b>
<b>VII. Jahresabschluss 2012 der Objekt KG</b> .....	<b>24</b>
1. Bestätigungsvermerk .....	24
2. Bilanz zum 31.12.2012 .....	25
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	26
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 .....	27
<b>VIII. Jahresabschluss 2012 der Fonds KG</b> .....	<b>28</b>
1. Bestätigungsvermerk .....	28
2. Bilanz zum 31.12.2012 .....	29
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	30
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 .....	31
<b>IX. Steuerliche Ergebnisse 2010 - 2012</b> .....	<b>32</b>
<b>X. Wirtschaftliche Ergebnisse 2010 - 2012</b> .....	<b>33</b>

## I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes



Die detaillierte Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes erfolgte im letzten Geschäftsbericht.

Die Liquiditätsmehrung aus dem Finanz- und Investitionsplan betrug vorläufig T€ 929. Diese gliederte sich wie folgt auf:

	T€
Kaufpreisanpassung	654
Temporäre Mehrliquidität (Ausgleich Staffelmieten)	120
Einsparung Finanz- und Investitionsplan	155
<b>Liquiditätsmehrung</b>	<b>929</b>

### Kaufpreisanpassung als Ausgleich für Mindermieten

Nach Fertigstellung und unter Berücksichtigung des im letzten Geschäftsbericht ausführlich erläuterten Ringtausches hat sich statt einer Gesamtjahresmiete von T€ 3.758,8 nur eine kaufpreisrelevante Miete von T€ 3.713,8 ergeben. Die Differenz von T€ 45 multipliziert mit dem vereinbarten Kaufpreisfaktor von 14,525 führt zu einer Kaufpreisanpassung von **T€ 654**.

### Ausgleich Staffelmieten (temporäre Mehrliquidität)

Die temporäre Mehrliquidität aus Staffelmietvereinbarungen von **T€ 120** verteilt sich auf die Jahre 2012-2016. Im Jahr 2012 beträgt der Staffelmietausgleich T€ 46,0 wovon T€ 20,5 kalkulatorisch berücksichtigt waren, so dass in 2012 T€ 25,5 aus dieser temporären Mehrliquidität „in Anspruch genommen“ werden.

### Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan

Die Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan von **T€ 155** setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Erwerbsnebenkosten	20
Bauabnahme	42
Rechtsberatung	10
HR-Eintragung	17
Unvorhergesehenes / Sonstiges	83
Zwischenfinanzierung / Ausschüttung	-17
<b>Gesamteinsparung</b>	<b>155</b>

### 1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

Aufbauend auf den vorherigen Erläuterungen wollen wir die „Sollmiete korrigiert“ als Vergleich-Sollgröße darstellen:

	T€
Kaufpreisrelevante Miete gemäß Prospekt	3.758,8
Staffelmietenausgleich gem. Prospekt	- 20,5
<b>Sollmiete gem. Prospekt</b>	<b>3.738,3</b>
Staffelmietenausgleich zusätzlich	- 25,5
Korrektur KP-Abrechnung	- 45,0
<b>Sollmiete korrigiert</b>	<b>3.667,8</b>

Die Sollmiete beträgt unter Berücksichtigung des Staffelmietenausgleichs gemäß Prospekt T€ 3.738,3. Hiervon ist der zusätzliche Staffelmietenausgleich von T€ 25,5 abzuziehen, der als temporäre Mehrliquidität im Betrag von T€ 120,0 enthalten war und damit bereits in Form eines reduzierten Kaufpreises zugeflossen ist. Ebenfalls abzuziehen ist die Korrektur der Sollmiete aus der Kaufpreisreduzierung von T€ 45,0. Somit ergibt sich die korrigierte Sollmiete von T€ 3.667,8

#### a) Aggregierter Soll-Ist-Vergleich

	2012 lt. Prospekt	2012 lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen (korrigiert)	3.667,8	3.660,8	- 7,0
Mietausfallwagnis	- 74,8	- 14,7	+ 60,1
Zinseinnahmen	11,9	56,6	+ 44,7
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.604,9</b>	<b>3.702,7</b>	<b>+ 97,8</b>
Annuität	698,4	698,4	0,0
- Zinsen	594,2	594,2	0,0
- Tilgung	104,2	104,2	0,0
Instandhaltung	26,5	17,9	+ 8,6
Nebenkosten	147,3	161,4	- 14,1
Verwaltungskosten	114,0	113,4	+ 0,6
<b>= Ausgaben</b>	<b>986,2</b>	<b>991,1</b>	<b>- 4,9</b>
Zusammenfassung			
Einnahmenmehrung			<b>+ 97,8</b>
Ausgabenmehrung			<b>- 4,9</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>+ 92,9</b>

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

Darlehensstand	Soll	Ist	Differenz
	T€	T€	T€
	19.794,7	19.794,7	0,0

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2020. Aufgrund des geleisteten Disagio beträgt der Zinssatz in der 1. Zinsbindungsperiode [REDACTED]. Ab dem [REDACTED] p.a. Aufgrund des relativ niedrigen Darlehensanteils an den Gesamtinvestitionskosten wird das Darlehen ab dem 01.01.2011 mit jährlich 0,5% vom Darlehensbetrag jeweils zuzüglich ersparter Zinsen getilgt.

**b) Erläuterungen zu den Abweichungen**

**Mieteinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 7,0**

Die Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Mieten	3.642,8
Mietgarantiezahlungen	4,4
Forderungen aus Mietgarantien	13,6
<b>Summe</b>	<b>3.660,8</b>

Die Differenz von T€ 7,0 zur korrigierten Sollmiete von T€ 3.667,8 ergibt sich aus dem temporären Leerstand der Fläche des Teeladens.

**Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 60,1**



**Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ + 44,7**

Die tatsächlichen Zinseinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Verzinsung Kaufpreiserstattung	45,3
Zinsen aus Festgeldern	12,4
abzüglich Nebenkosten Geldverkehr	- 1,1
<b>Summe:</b>	<b>56,6</b>

Eine angemessene Verzinsung der Kaufpreiserstattung wurde vom Verkäufer im Rahmen der Kaufpreisabrechnung zusätzlich geschuldet. Den Festgeldzinsen von T€ 12,4 standen Nebenkosten des Geldverkehrs von T€ 1,1 gegenüber.

### **Instandhaltung: Einsparung T€ 8,6**

Für Instandhaltungen wurde in 2012 ein Gesamtbetrag in Höhe von T€ 17,9 aufgewendet. Darin enthalten waren allgemeine, nicht von der Gewährleistung des Generalunternehmers umfasste Reparaturen in Höhe von T€ 10,4 sowie Reparaturen, die nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlagefähig waren, in Höhe von T€ 1,3

Für die Anmietung und spätere Anschaffung einer gebrauchten Scherenhebebühne, die für die Durchführung von Wartungs- und kleineren Reparaturarbeiten sehr hilfreich ist, fielen insgesamt T€ 6,0 an. Hierdurch können zukünftig Anmietkosten für Hebebühnen entfallen. Weitere T€ 0,2 wurden für die Anschaffung eines Druckers für das Centermanagementbüro ausgegeben.

### **Nebenkosten: Mehraufwand T€ 14,1**

	T€
Nicht umlegbare Mietnebenkosten	111,5
Periodenfremde Aufwendungen	15,3
Prüfung des Jahresabschlusses	14,4
Nebenkosten des Geldverkehrs	6,4
Beiratsvergütung	6,4
Rechtsberatung	5,4
Haftungsvergütung	2,0
<b>Summe</b>	<b>161,4</b>

Die bei der Objektgesellschaft verbleibenden Mietnebenkosten wurden mit T€ 111,5 ermittelt. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses die Nebenkostenabrechnung 2012 noch nicht vorlag, wurden die Nachforderungen gegenüber den Mietern sachgerecht geschätzt. Im Vergleich zum kalkulierten Betrag von T€ 124,9 ist die (vorläufige) positive Abweichung in Höhe von T€ 13,4 (T€ 124,9 – T€ 111,5) auch darauf zurückzuführen, dass eine Ausgleichsforderung in Höhe von T€ 19,2 gegenüber dem Verkäufer eingeflossen ist. Dieser Betrag resultiert daraus, dass der Verkäufer im Zuge seiner Mietgarantieverpflichtungen eine Nachvermietung an Ernsting's Family vorgenommen hat, die zu einer Abweichung bezüglich der pauschalen Objektbetreuungskosten führt. Auf die Restlaufzeit des Mietvertrages mit dem ausgeschiedenen Mieter bezogen, ergibt sich ein wirtschaftlicher Nachteil in der oben angegebenen Höhe, der vom Verkäufer auszugleichen war und (ohne Verteilung auf die Laufzeit) im Jahr 2012 berücksichtigt wurde.

Ohne diesen Einmaleffekt würden die Mietnebenkosten etwas über dem kalkulierten Wert liegen. Der Grund hierfür ist unter anderem darin zu sehen, dass von den beiden Hauptmietern verbrauchsunabhängige Nebenkosten (u. a. Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Bewachung, Centerverwaltung, allgemeine Reparaturen, Winterdienst etc.) nur bis zu einem festgelegten Maximalbetrag übernommen werden. Insbesondere aufgrund dieser Regelung waren die nicht umlagefähigen Nebenkosten höher als prospektiert. Seitens der Objektverwaltung wird versucht, soweit als möglich Kosten einzusparen, ohne dass die notwendige Sicherheit, Sauberkeit und Verwaltungsqualität dadurch beeinträchtigt wird.

Die Haftungsvergütung für die Komplementäre der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaft und die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse fielen in kalkulierter Höhe von T€ 2,0 bzw.

T€ 14,4 an. Bei den Beiratskosten (T€ 6,4) ergab sich eine geringfügige Überschreitung des Budgets von T€ 6,0, weil bei einer Vergütung zusätzlich nicht abziehbare Umsatzsteuer angefallen ist.

Rechtsberatungskosten in Höhe von T€ 5,4 bezogen sich u. a. auf die [REDACTED] und einen Rechtsstreit mit einem Dienstleistungsunternehmen. Bei dem zwischenzeitlich ausgeschiedenen und zahlungsunfähigen Mieter konnte über eine Abstandszahlung ein Teil der Forderungen eingetrieben werden. In einem anderen Fall ging es um die Abwehr unberechtigter Ansprüche eines früheren Winterdienstbetriebes, der seine Ansprüche gerichtlich geltend gemacht hat, nachdem ein außergerichtlich geschlossener Vergleich widerrufen wurde.

Daneben fielen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 15,3 an. Der größte Betrag (T€ 6,6) betraf Finanzierungskosten, die noch dem Finanz- und Investitionsplan zuzuordnen sind. Daneben wurden nachträglich GEZ-Gebühren (T€ 3,7) für 2011 berechnet, die allerdings über die Nebenkostenabrechnungen teilweise an die Mieter weiterverrechnet werden können. Weitere T€ 4,5 betrafen ebenfalls Nebenkosten aus dem Jahr 2011. Eine nachträgliche Korrektur der Verwaltungskostenabrechnung (T€ 0,5) der ILG für 2011 wurde auch hier erfasst.

Die monatliche Ausschüttung an die Gesellschafter verursachte aufgrund der hohen Zahl an Einzelbuchungen Buchungsgebühren in Höhe von insgesamt T€ 6,4.

### Verwaltungskosten: Minderaufwand T€ 0,6

Die Verwaltungskosten betragen 3% der tatsächlichen Mieteinnahmen und enthalten bei der Fonds KG zusätzlich die nicht abzugsfähigen Vorsteuern.

## 2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

### a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	+ 503,5	+ 1.427,7	+ 924,2
+ temporäre KP-Anpassung und -minderung *	+ 70,5	0,0	- 70,5
<b>= Zwischensumme</b>	<b>573,5</b>	<b>1.427,7</b>	<b>+ 853,7</b>
+ Summe Einnahmen 2012	+ 3.604,9	+ 3.702,7	+ 97,8
- Summe Ausgaben 2012	- 986,2	- 991,1	- 4,9
<b>= Zwischensumme</b>	<b>+ 3.192,7</b>	<b>+ 4.139,3</b>	<b>+ 946,6</b>
- Ausschüttung 2012	- 2.565,5	- 2.565,2	+ 0,3
- ZAST, Soli	0,0	- 3,0	- 3,0
- Forderung Ten Brinke (statistisch)		- 13,6	- 13,6
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>627,2</b>	<b>1.557,5</b>	<b>+ 930,3</b>

\* Diese Position setzt sich zusammen aus der Minderung der kaufpreisrelevanten Miete von T€ 45 und dem höher als kalkulierten Staffelmietausgleich T€ 25,5.

Die Liquiditätsreserve zum Jahresanfang beinhaltete neben der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes (+T€ 928,9) auch das Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 mit per Saldo -T€ 4,7. Die Korrektur der temporären Kaufpreis-Anpassung und -minderung führt zur

ersten Zwischensumme. Nach Berücksichtigung des Ergebnisses aus laufender Rechnung 2012 von per Saldo T€ 92,9 ergibt sich die zweite Zwischensumme in Höhe von T€ 946,6, die dann wie oben dargestellt zu korrigieren ist.

### b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	1.699,8		
- Forderungen aus Lieferung und Leistungen	340,7		
- Sonstige Vermögensgegenstände	301,2	2.341,7	
2. Aktive Rechnungsabgrenzung		1,7	<b>2.343,4</b>
<b>abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		172,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108,6		
- sonstige Verbindlichkeiten	504,6	613,2	<b>785,3</b>
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>			<b>1.558,1</b>

### 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€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	32,9
Nebenkostenabrechnungen 2010	115,8
Nebenkostenabrechnungen 2011	15,8
Nebenkostenabrechnung 2011 (pauschal)	86,0
Nebenkostenabrechnung 2012 (pauschal)	90,0
Auslagenerstattungen 2011	0,2
<b>Summe</b>	<b>340,7</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Objektgesellschaft.

Die **Mietforderungen (T€ 32,9)** beziehen sich auf zwei Mieter.



Zwischenzeitlich eingeleitete Zwangsvollstreckungsmaßnahmen trugen bereits Früchte, so dass sich die Außenstände auf T€ 12,3 (Stand 21.11.2013) reduziert haben.

Die Mieter hatten sich allerdings gegen eine Anpassung der Nebenkostenpauschale für die Objektbetreuung zur Wehr gesetzt, der eine Mietflächenerweiterung - bei unveränderter Miete - zugrundeliegt und im Zuge dessen auch die Indexanpassung für Dezember 2012 noch nicht beglichen. Der vom Mieter beauftragten Anwaltskanzlei wurde klar gemacht, dass die Rechtslage von unserer Seite als eindeutig beurteilt wird und notfalls der Klageweg beschritten wird. Daraufhin lenkte die Gegenseite ein und zahlte alle offenen Beträge (auch für 2013) nach.

Aufgrund unseres Gesellschaftsbeitritts zum 01.01.2011 wurden die **Nebenkostenabrechnungen 2010** für die ersten 10 Monate nach der Eröffnung des Landshut Park am 25.03.2010 durch Ten Brinke erstellt. Somit stehen auch die Nachforderungen aus den Abrechnungen Ten Brinke zu. Da es sich um die erste Abrechnung handelte, mussten zahlreiche Rückfragen der Mieter abgearbeitet werden, die mittlerweile alle erledigt sind. Teilweise waren die Nebenkostennachforderungen auch zu korrigieren. Von allen Forderungen ist derzeit lediglich noch ein Betrag von T€ 3,7 offen, der die [redacted] betrifft. Da - wie oben erläutert - das Einbringlichkeitsrisiko bei Ten Brinke liegt, sind Maßnahmen zur Beitreibung der Forderung mit Ten Brinke abzustimmen. In diesem Fall wurde vorher von Ten Brinke eine Kostenübernahmeerklärung für die Anwalts- und Gerichtskosten eingeholt. Derzeit läuft ein gerichtliches Mahnverfahren.

Allerdings hat die zeitaufwendige Bearbeitung der Rückfragen der Mieter, insbesondere zu den verbrauchsabhängigen Kosten der Abrechnung 2010, dazu geführt, dass für 2011 bisher nur ein Teil der **Nebenkostenabrechnungen 2011** erstellt werden konnte, weil die Ausgangswerte für die Heizungs- und Kälteabrechnungen noch abgeglichen werden müssen. Bei den bereits fertiggestellten Abrechnungen für 2011 ist ein Einspruch eines Mieters derzeit noch in der Bearbeitung. Die Nachzahlungsforderung beläuft sich auf T€ 7,6.

Für die **Nebenkosten 2012** konnte der Nachzahlungsbetrag ebenfalls nur geschätzt werden, weil die Abrechnungen erst nach Erledigung der Abrechnungen für 2011 in Angriff genommen werden können.

Die Auslagenerstattungen sind beglichen.

### **Sonstige Vermögensgegenstände:**

	T€
Fonds KG wegen Kapitaleinzahlung	300,8
Kosten der Rechtsnachfolge	0,4
<b>Summe</b>	<b>301,2</b>

Bei der ersten Position handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung mit Ten Brinke, mit der die nachfolgend erwähnte (Gewerbsteuer-)Rückstellung dem Grunde nach korrespondiert. Sollte die Gewerbesteuer in der erwarteten Höhe anfallen, wird der Differenzbetrag zugunsten der Objektgesellschaft von der Fonds KG beglichen, die den gleichen Betrag von Ten Brinke zurückerhält. Diese Forderung ist über eine Bürgschaft abgesichert.

Die Kosten der Rechtsnachfolge sind beglichen.

### Aktive Rechnungsabgrenzung:

Hierunter fiel eine vorab fällige Vorauszahlung für Wartungskosten 2013.

### Rückstellungen:

	T€
Gewerbsteuer	155,7
Prüfungskosten Jahresabschlüsse	14,4
Beiratsvergütung	2,0
<b>Summe</b>	<b>172,1</b>

Bei der Gewerbsteuer handelt es sich um eine voraussichtliche Steuernachzahlung, die aus der Übernahme des Objekts von Ten Brinke zum 31.12.2010 resultiert und die ausschließlich Ten Brinke betrifft (siehe Erläuterungen bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“).

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfungen wurden vom Wirtschaftsprüfer nach erbrachter Leistung abgerechnet und sind bezahlt.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:**

	T€
Stadtwerke Landshut Strom/Gas-Abrechnung 2012	27,3
DS Elektroterm GmbH	19,5
Stavos GmbH	14,4
ILG Fonds GmbH	12,2
Securitas Sicherheitsdienst GmbH & Co. KG	8,2
IBR GmbH & Co. KG	7,8
BB Clean Service GmbH	7,5
Joachim Weber OHG	2,7
Beiratsvergütung	2,0
Lorenz Wittmann GmbH	1,6
Dietz Beschriftungen	1,0
Wörner & Partner Augsburg	1,0
Verbindlichkeiten unter je T€ 1,0	3,4
<b>Summe</b>	<b>108,6</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden in 2013 beglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten:

	T€
DG Hyp AG Annuität	174,6
Umsatzsteuer: Voranmeldungen 11+12/2012 und Jahreserklärungen 2011/2012	37,6
Mietkautionen	50,2
Ausschüttungen	1,3
<b>Summe</b>	<b>504,6</b>



Die Annuität zum 30.12.2012 wurde erst am 02.01.2013 abgebucht und war deshalb als Verbindlichkeit zu erfassen. Die Umsatzsteuerverbindlichkeiten sind komplett ausgeglichen, während die Mietkautionen in unveränderter Höhe bestehen.

Bei den Ausschüttungen handelt es sich um Beträge, die aufgrund laufender Abwicklungen von Rechtsnachfolgen noch nicht ausbezahlt werden konnten, weil die Berechtigten noch nicht feststehen.

### **3. Steuerliches Ergebnis 2012**

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

**€ 4.034 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** und

**€ 29 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.**

Das steuerliche Ergebnis entspricht damit dem prospektierten Wert.

### **4. Ausschüttung 2012**

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

**5. Kapitalbindung**

	Prospekt Kapital-einzah-lung (-) Aussch. (+)	Prospekt St. Ergeb. aus V+V	Ist Kapital-einzah-lung (-) Aussch. (+)	Ist St. Ergeb. aus V+V	Ist St. Ergeb. aus KAP	Ist St. Ergeb. Sum-me	Differenz Kapital-einzah-lung(-) Aussch. (+)	Diffe-renz St. Ergeb. aus V+V
	€	€	€	€	€	€	€	€
2010	-105.000		-105.000	0				
2010	500	0	500	102				
2011	6.000	795	6.000	425	19			
2012	6.000	4.072	6.000	4.034	29			
<b>Auss.</b>	<b>12.500</b>		<b>12.500</b>					
<b>Σ</b>	<b>-92.500</b>	<b>4.867</b>	<b>-92.500</b>	<b>4.561</b>	<b>48</b>	<b>4.609</b>	<b>0</b>	<b>-258</b>

Individueller Steuersatz	45%	30%
	€	€
Steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	4.561	4.561
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (26,375%)	48	48
Steuerzahlung	- 2.178	- 1.456
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	12.500	12.500
Kapitalbindung IST	- 94.678	- 93.956
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 94.811	- 94.040
Differenz	133	84

Die Kapitalbindung ist beispielhaft dargestellt für einen Anleger mit einer Zeichnungssumme 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 01.01.2013**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 52.305.

#### 1. Allgemeines

Wie im letzten Geschäftsbericht ausführlich erläutert wurde, hat sich der Standort des Landshut Park in der Münchnerau kontinuierlich weiterentwickelt. Neben dem neuen Poco Möbeldiscountmarkt, der Sparda-Bank und einer Waschstraße wurde im Frühjahr 2013 das neue Logistikzentrum der Fa. epm-papst, einem bereits in Landshut ansässigen Hersteller von Motoren und Ventilatoren fertiggestellt. Hinzu kam vor kurzem ein neuer Bürotrakt, der für zusätzliche Frequenz sorgt.

Ein EDEKA-Markt im Einkaufszentrum West, ca. 5 Autominuten vom Landshut Park entfernt, wurde Ende 2012 geschlossen. Das Mietverhältnis wurde von EDEKA wegen ständig gestiegener Konkurrenz nicht verlängert. Hingegen wurde im Herbst in der 5 km vom Landshut Park entfernten Ergoldinger Straße in Landshut ein weiterer Penny Markt eröffnet.

In nächster Nähe zum Landshut Park entstehen im Neubaugebiet Rennweg/Kurt-Schumacher-Straße seit Juni mehrere neue Wohneinheiten.

Auf der ehemaligen Fläche eines ALDI-Markts im 3,5 km entfernten Altdorf wurde im Herbst ein neuer REWE-Markt eröffnet. In der Nähe der Autobahn soll in Bruckberg/Gündlkofen ein neues Gewerbegebiet mit der Ansiedlung mehrerer Produktionsunternehmen entstehen. In Anbetracht der relativ geringen Entfernung von rund 7 km kann hiervon eine positive Wirkung für den Landshut Park ausgehen.

Nach Informationen unseres Centermanagements sollen die Mieter im 2012 eröffneten neuen Fachmarktzentrum in Altdorf keineswegs mit dem bisherigen Geschäftsverlauf zufrieden sein. Die befürchteten Kaufkraftabflüsse im Landshut Park aus dem nordwestlichen Umland haben sich nicht oder nur in geringem Maße bestätigt und sind als unkritisch zu sehen.

In der Innenstadt von Landshut eröffneten im ersten Halbjahr 2013 mit Mode „Hallhuber“, „LiZaa“ und „Hunkemöller“ drei weitere Textilfachgeschäfte, während in das City Center Landshut „7 Camicie – Franchising Network“ und „Tally Weijl“ eingezogen sind. Bis auf eine frühere Mietfläche von Schlecker handelte es sich allerdings um Ersatzmieter für frühere Textilfilialisten, so dass kein weiterer Konkurrenzdruck entstehen sollte. Inwieweit sich die Pläne des „Modemark Röther“ verwirklichen lassen, im Fachmarktzentrum an der Maybachstraße auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine neue Filiale zu eröffnen, ist noch ungewiss, weil sich der innerstädtische Einzelhandel vehement gegen diese weitere Konkurrenz stemmt.

#### Fazit:

Das Gebiet um die Münchnerau wird in den nächsten Jahren durch die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in naher und etwas weiterer Umgebung weiter wachsen. Der Landshut Park wird hiervon profitieren und hat sich nach drei Jahren soweit etabliert, so dass er sich auch bei einer weiteren Ausweitung von Einzelhandelsflächen in Landshut und Umgebung gut behaupten wird.

#### 2. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts haben sich beim Mieterbesatz keine Veränderungen ergeben. Dennoch werden nachfolgend noch einmal stichpunktartig die im Jahr 2012 vollzogenen Mieterwechsel beschrieben, weil sie das Berichtsjahr betreffen.

Beim so genannten Ringtausch, der komplett vom Verkäufer Ten Brinke im Rahmen seiner Mietgarantieverpflichtungen durchgeführt und finanziert wurde, wurde mit dem Mieter Re-Mass vereinbart, dass er seine Massagestühle in die Mall verlegt. Die Nutzung dieser Laden-

fläche von rund 54 m<sup>2</sup> durch ReMass stellte ohnehin nur eine vorübergehende Lösung dar, weil sich die frühere Planung von Ten Brinke, ein Reisebüro als Mieter zu gewinnen, nicht umsetzen ließ.

In die nun frei gewordene Mietfläche zog Vodafone ein. Dieser Mieter hatte bereits kurz nach Mietbeginn den Wunsch geäußert, seine Mietfläche von rund 100 m<sup>2</sup> zu verkleinern, so dass diese Gelegenheit zur Umsetzung ergriffen wurde.

In die frühere Fläche von Vodafone zog wiederum der Mieter Cosmo um, so dass dessen bisherige Fläche zusammen mit der leer stehenden Fläche im Food Court, insgesamt 309 m<sup>2</sup>, an die FASHION FC CLUB GmbH vermietet werden konnte. Dieser Mieter verkauft unter dem Markennamen „COLLOSEUM“ vorwiegend junge Damenmode und stellt einen neuen Anziehungspunkt im Landshut Park dar.

Sämtliche, mit dem Ringtausch zusammenhängenden Baumaßnahmen wurden ebenso wie durch vorübergehende Leerstände verursachte Mietausfälle und Mietdifferenzen zur kaufpreisrelevanten Miete von Ten Brinke bezahlt. Im Gegenzug entfiel die entsprechende Mietgarantieverpflichtung des Verkäufers.

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. Der Mieter hatte sein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2011 ausgeübt. Unter Ausnutzung einer mit dem Mieter vereinbarten Ausverkaufsfrist wurde das Mietverhältnis zum 29.02.2012 beendet.

In kürzester Zeit ist es Ten Brinke 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 2012 ergaben, sind durch Ten Brinke ausgeglichen worden.

Seit der Eröffnung am 04.06.2012 wird das neue Ladengeschäft von seiner Zielgruppe, also jungen Familien, sehr gut angenommen. Die neue Filiale ist vor allem ein Anlaufpunkt für Mütter.



Erfreulicherweise konnte mit mobilcom-debitel in relativ kurzer Zeit nicht nur ein adäquater Nachmieter gefunden, sondern auch eine höhere Miete vereinbart werden. Das Mietverhältnis weist eine Festlaufzeit von drei Jahren auf und begann am 15.10.2012. Seit der Eröffnung des Geschäfts im Dezember erzielt der Mieter konstante Umsätze.

Die Brezelbäckerei Ditsch GmbH erzielte trotz ausgezeichneter Lage gegenüber dem Haupteingang von Kaufland seit Mietbeginn keine zufriedenstellenden Umsätze. Für diese Entwicklung dürften mehrere Faktoren verantwortlich gewesen sein. Einerseits wurde das Angebot der Brezelbäckerei Ditsch im Gegensatz zur unmittelbaren Konkurrenz Bachmeier nur bedingt angenommen. Andererseits hatte Ditsch nach eigener Aussage große Probleme, einen geeigneten Franchisenehmer zum Betrieb der Filiale zu finden.

Anfang des Jahres fragte der Mieter an, ob einer Schließung der Filiale zugestimmt würde, da er den Geschäftsbetrieb nicht aufrecht erhalten wollte. Wegen der im Mietvertrag verankerten Betreiberpflicht kam jedoch eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis auch

gegen eine Abstandszahlung von Vorneherein nicht in Frage. Stattdessen wurde dem Mieter gestattet, seine Fläche für die Dauer des Mietvertrages im Rahmen der vom Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten nach Abstimmung unterzuvermieten.

Erste Gespräche mit einem überregionalen Hörgeräteakustiker, der das Dienstleistungsangebot im Landshut Park sehr gut ergänzt hätte, verliefen erfolglos. Schließlich kristallisierte sich aus den weiteren Gesprächen mit möglichen Nachmietern ein Reisebürobetreiber heraus, der nicht nur ernsthaft Interesse an dem Standort zeigte, sondern auch die Option wollte, nach Ablauf des Untermietverhältnisses mit Ditsch am 31.03.2020 in den laufenden Hauptmietvertrag zu den dann geltenden Konditionen einzutreten. Nachdem von der Stadt Landshut die Genehmigung zur Nutzungsänderung problemlos erteilt wurde, konnte in einem Mietvertragsnachtrag mit Ditsch der Untervermietung zugestimmt werden.

Der Untermieter betreibt bereits seit Jahren erfolgreich ein Reisebüro im Münchner Flughafen unter dem Logo „Holiday4me“. Diese Neuvermietung schließt eine Lücke im bestehenden Dienstleistungsangebot, zumal bereits früher die jetzt von Vodafone genutzte Fläche für ein Reisebüro vorgesehen war. Nach Abschluss der dem Mieter vorgegebenen Rückbau-/Umbauarbeiten zeigte sich, dass das Reisebüro an dieser hoch frequentierten Stelle auch optisch einen hervorragenden Eindruck macht. Der offizielle Verkauf begann am 08.11.2013. Die Eröffnung wurde über drei Tage vom 14.11. – 16.11.2013 mit den Kunden groß gefeiert.

Für die laufenden Mietzahlungen steht bis zum Ablauf des Mietverhältnisses nach wie vor zusätzlich die Brezelbäckerei Ditsch ein. Zudem sind nach den mietvertraglichen Bestimmungen die Untermieterlöse automatisch an die Objektgesellschaft sicherungshalber abgetreten.

**3. Vermietungsstand per 01.03.2014**

Mieter	Fläche	€/Monat	Laufzeit bis
Kaufland Vertrieb Gamma GmbH & Co. KG	7.825,00		
Saturn Electro-Handelsges. mbH Landshut*			
ALDI GmbH & Co.KG	1.657,00		
C&A Mode GmbH & Co. KG	1.354,35		
Deichmann SE	647,15		
Gries Deco Company GmbH	405,64		
mister*lady GmbH	391,31		
Jeans Fritz Handelsges. für Mode mbH	325,73		
FASHION FC CLUB GmbH	309,00		
Topaz Textilhandels GmbH	303,43		
Andreas Fritsch e.K.	299,54		
Ernsting's family GmbH & Co. KG	200,00		
Tremonti Gelati GmbH	186,32		
Khoai Le Van / Le Ti Nhan	165,00		
Vinzenz Murr Vertriebs GmbH	151,15		
Bachmeier GmbH	142,35		
BONITA GmbH & Co. KG	110,00		
Game Stop Deutschland GmbH	101,03		
Cosmo Frisörgroßhandel GmbH	100,69		
McPaper AG	100,01		
Frisör Klier GmbH	96,79		
Frisör Klier GmbH	86,99		
Alwan Ali	80,82		
Primaflora Blumenshop GmbH	79,18		
ALPHAGOLD Schmuck und Uhren Vertriebsges.m.b.H	76,50		
Giap Duc Quan	75,51		
mobilcom-debitel Shop GmbH	60,33		
Vodafone D2 GmbH	54,00		
Brezelbäckerei Ditsch GmbH	48,86		
Convenience Concept GmbH	47,78		
Junker Armin	15,37		
Sparkasse Landshut	2,13		
Freer & Cornelius Automaten GbR	2,01		
ReMass GmbH & Co. KG (Mall)			
Berner & Jacobs GbR (Photovoltaik)			
Nebenflächen (Lager etc.)			
Werbeflächen			

\* Nach den mietvertraglichen Regelungen ist eine Veröffentlichung nicht gestattet.

Aufgrund einer speziellen mietvertraglichen Regelung haben wir in der Mietaufstellung für den Mieter Saturn Electro-Handelsgesellschaft mbH Landshut keine Miethöhe angegeben und deshalb auch keine Summe. Unter Berücksichtigung der reduzierten kaufpreisrelevanten Miete, Staffelmietvereinbarungen, noch anstehender Mieterhöhungen in 2014 und dem kalkulierten Mietausfallwagnis dürfte die Planmiete des Jahres 2014 erreicht werden.

#### **4. Geschäftsverlauf der Mieter / Aktionen der Werbegemeinschaft**

Aus den Umsatzzahlen der Mieter und Gesprächen mit den Marktleitern kann entnommen werden, dass sich die ursprünglichen Prognosen bestätigen, nach denen der Landshut Park eine Anlaufphase von 2 - 3 Jahren benötigt, um zu einer festen Größe in Landshut zu werden. Abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen, die meist auf hausinterne Fehleinschätzungen zurückzuführen sind, verzeichnen die meisten Mieter Umsätze auf einem hohen stabilen Niveau oder die Umsätze entwickeln sich von Jahr zu Jahr besser. Hierzu beigetragen haben sicherlich auch die zahlreichen Aktivitäten der von unserem Centermanagement ins Leben gerufenen Werbegemeinschaft.

Standmieten für Flächen in der Mall und Aktionsflächen auf dem Parkplatz wurden der Werbegemeinschaft überlassen. Die hieraus erzielten Einnahmen von rund T€ 25,0 kamen zur Stärkung der Position des Landshut Park in der Region der Werbegemeinschaft zugute und dienten zweckgebunden der Finanzierung von Werbemaßnahmen und zahlreichen Aktionen im Landshut Park. Diese Vorgehensweise war mit dem Beirat besprochen.

Eine Belastung stellte die Hochwasserkatastrophe dar, die Anfang Juni 2013 auch in Landshut immense Schäden verursachte. Viele Kunden hatten zu dieser Zeit mit überschwemmten Kellern und ähnlichen Schwierigkeiten zu tun, so dass nur die nötigsten Einkäufe erledigt wurden.

Durch die lange Zeit zu kühle Witterung im Frühjahr wurde von den Textilfilialisten frühzeitig die Sommerware reduziert. Danach führten die heißen Tage dazu, dass viele Kunden lieber die Badeseen aufsuchten als Shoppen zu gehen.

Durch beharrliche Gespräche unserer Centerverwaltung mit der Stadtverwaltung konnte eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreicht werden. Seit dem 02.01.2013 gibt es eine zusätzliche Buslinie, die im Stundentakt vom Landshut Park in Richtung Hauptbahnhof und Stadtmitte fährt.

Neben den saisonalen Höhepunkten, wie Ostern oder Weihnachten wurden von der Werbegemeinschaft und der Vor-Ort-Verwaltung im ersten Halbjahr 2013 folgende Aktionen organisiert und durchgeführt:

- Großes Faschingsprogramm:  
u. a. Tanzauftritte örtlicher Vereine, Kinderschminken, Krampfsonderverkauf der Bäckerei Bachmeier
- Autogrammstunde und Auftritt von „DJ Ötzi“ am 16.02.2013 (bisher größter Frequenzbringer bei Musikauftritten)
- Zwei verkaufsoffene Sonntage im März und Oktober mit buntem Markttreiben und Music Acts

- Öffnung des Eiscafé's an Sonn- und Feiertagen:  
Trotz Mehraufwand für Reinigung und Bewachung wirtschaftlich rentabel durch überproportionale Umsatzsteigerung
- Zusammenarbeit mit dem benachbarten Gartencenter Dehner:  
Promotionaktion mit Gewächshäusern auf dem Parkplatz und Ausstellung von Gartenmöbeln in der Mall, im Gegenzug Beteiligung von Dehner am Buchskranz-Gewinnspiel anlässlich der Landshuter Hochzeit
- Sponsoring von 45 Trainingsanzügen für den örtlichen Sportverein Münchnerau; Werbung mit dem Landshut Park Logo
- Gewinnspiel mit dem örtlichen Bowling-Club, bei dem insgesamt 14 Landshuter Geschäfte Bowling-Kegel verstecken, die es zu finden gilt. Die Gewinner erhielten neben Einkaufsgutscheinen tolle Preise vom Bowling-Club. Im Landshut Park waren zwei Kegel versteckt. Werbung über die örtliche Presse, bei Facebook und im Radio.
- Landshuter Hochzeit vom 28.06. – 21.07.2013:  

Alle vier Jahre feiert die Stadt die „Landshuter Hochzeit“ zur Erinnerung an die Hochzeit des bayerischen Herzogs Georg dem Reichen mit Hedwig, der Tochter des polnischen Königs Kasimir IV., die auch politisch von Bedeutung war, weil man sich davon eine Stärkung des Bündnisses gegen die Türken versprach.

Der Landshut Park feierte dieses Ereignis, an dem über 2.000 Mitwirkende in historischen Kostümen teilnahmen, gebührend mit. So wurden – wie bereits oben erwähnt – in Zusammenarbeit mit Dehner, der Poco Domäne und der neuen Spardabank zahlreiche Eintrittskarten für verschiedene Veranstaltungen der Landshuter Hochzeit verlost.

  - In der Zeit vom 28.06. – 22.07. fand eine große Fotoausstellung in der Mall über 110 Jahre Landshuter Hochzeit statt. Über 60 Bilder gaben anschauliche Informationen über die Zeit von 1903 – 2013.
  - Auftritt der „Reisigen“ und „Kaiserlichen Fanfarenbläser“ am 29.06. in der Mall: Die "Reisigen", ein vierstimmiger Männerchor von ca. 120 Männern und die "Marketenderinnen" ein zweistimmiger Frauenchor von 11 Frauen, entführten alle Kunden und Besucher in die Musikkultur des Mittelalters. Begleitet wurden sie durch die "Kaiserlichen Fanfarenbläser", eine Musikgruppe aus Paukern und Trompetern.
  - Auftritt der "Stadtpfeifer" und der "Salzburger Trumeter" am 20.07.13 in der Mall: Beide Gruppen, bestehend aus ca. 36 Paukern, Trompetern und Flötenspielern, gaben ein beeindruckendes Gastspiel im Landshut Park.
  - An allen Sonntagen während der Feierlichkeiten zur Landshuter Hochzeit wurde den Besuchern der Parkplatz kostenlos als Park and Ride-Station überlassen.
  - Imagewerbung in allen Sonderbeilagen zur Landshuter Hochzeit in der örtlichen Presse

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

Der Beirat der Fondsgesellschaft besteht unverändert aus den Herren Dr. Reiner Deussen, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Hagen, Herrn Axel Hermann, Bankfachwirt, Heilbronn, und Herrn Ewald Sieger, Steuerberater, Wehingen.

Der Beirat hat sich zu einer turnusmäßigen Sitzung am 26.09.2013 in Landshut zusammengefunden und sich ausführlich von der Geschäftsleitung über das abgeschlossene Geschäftsjahr 2012 und das laufende Geschäftsjahr 2013 unterrichten lassen. Neben der laufenden Berichterstattung hat sich der Beirat über die Maßnahmen des Centermanagements hinsichtlich möglicher Risiken informiert. Der Beirat hat dabei den Eindruck gewonnen, dass neben der Analyse der wirtschaftlichen Zahlen eine intensive Beobachtung der Geschäftsentwicklung der jeweiligen Mieter (zur Beurteilung des langfristigen Bestands der Geschäftsverbindung) und deren Bonität erfolgt, um auf diese Weise nach Möglichkeit durch rechtzeitige Akquise längere Mietleerstände vermeiden zu können.

Der Beirat hat die Prüfungsberichte über die Jahresabschlüsse zum 31.12.2012 der Fondsgesellschaft als auch der „Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG“, München, (Gesellschaft, die Eigentümerin des Landshutparks ist, an der die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG beteiligt ist) zur Kenntnis genommen. Beide Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs wird auf den Bericht über das Geschäftsjahr 2012 der Geschäftsführung verwiesen, den der Beirat vor Abdruck zur Kenntnis genommen hat.

gez. Dr. Reiner Deussen

gez. Axel Hermann

gez. Ewald Sieger

**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:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>25.444.499</b>	<b>59,65%</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	149.999	0,35%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>25.294.500</b>	<b>59,30%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>25.274.500</b>	<b>99,92%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>20.000</b>	<b>0,08%</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>25.444.499</b>	<b>59,65%</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	169.999	0,40%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>25.274.500</b>	<b>59,25%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>25.229.500</b>	<b>99,82%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>45.000</b>	<b>0,18%</b>

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

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>25.444.499</b>	<b>59,65%</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	1.309.999	3,07%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>24.134.500</b>	<b>56,58%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>24.114.500</b>	<b>99,92%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>20.000</b>	<b>0,08%</b>

Damit wurde dem Beirat für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>25.389.499</b>	<b>59,52%</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	409.900	0,96%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>24.979.500</b>	<b>58,56%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>24.959.500</b>	<b>99,92%</b>
nicht genehmigt:	20.000	0,08%

## Konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012

Konsolidierte Bilanz 01.01.2012 bis 31.12.2012		PASSIVA	
AKTIVA	€	Vorjahr T€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen	53.356.420,51		
Finanzanlagen	0,00	54.188	
	<u>53.356.420,51</u>		
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	340.721,45		
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	301.192,96		
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>1.699.823,73</u>	2.379	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.726,11	
		<u>2.341.738,14</u>	
			19.794.664,94
			108.646,19
			<u>504.550,25</u>
			20.144
			7
			<u>55.060.894,76</u>
			<u>56.507</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	42.754.010,00		
3. Kapitalrücklage (Agio)	3.379.889,51		
4. ausstehende Einlagen	0,00		
5. Ausschüttungen	- 5.340.930,40		
6. Sonstige Entnahmen	- 17.735,33		
7. Bilanzverlust	- 5.695.353,20		35.717
			172.122,80
			599
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen			
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 107.339,90			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 108.646,19			
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 504.550,25			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
			<u>55.060.894,76</u>
			<u>56.507</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 Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG 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.

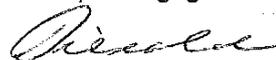
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 15. Mai 2013



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diepolder  
(Wirtschaftsprüfer)

**2. Bilanz zum 31.12.2012**

AKTIVA		PASSIVA	
	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen	52.880	51.955.033,05	0
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	283	340.721,45	100.010,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.131	300.800,00	34.480
3. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	543	1.273.545,59	1.247
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>			
	0	1.726,11	-2.599
			771
			156
			437
			19.899
			33
			307
			7
			54.837
			53.871.826,20
			53.871.826,20
			54.837

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse	4.153.852,76	4.190.705,94
2. sonstige betriebliche Erträge	9.387,10	15.607,13
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	-909.706,92	- 912.583,71
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-751.533,58	- 949.309,02
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.672,06	4.506,35
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-594.488,55</u>	<u>- 1.598.934,61</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.962.182,87	749.992,08
8. sonstige Steuern	<u>-54.269,86</u>	<u>- 51.622,55</u>
9. Jahresüberschuss	1.907.913,01	698.369,53
10. Gewinnvortrag	<u>771.153,46</u>	<u>72.783,93</u>
11. Bilanzgewinn	<u>2.679.066,47</u>	<u>771.153,46</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	4.153.852,76	43.371,94	- 131.663,85	4.065.560,85
Zinsen und ähnliche Erträge	54.672,06	0,00	- 45.343,33	9.328,73
Sonstige Erträge	9.387,10	91.995,36	- 28,34	101.354,12
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	5.694,67	762.083,19	767.777,86
	<u>4.217.911,92</u>	<u>141.061,97</u>	<u>585.047,67</u>	<u>4.944.021,56</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen	909.706,92	0,00	0,00	909.706,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	594.488,55	0,00	- 6.599,57	587.888,98
Sonstige Steuern	54.269,86	0,00	0,00	54.269,86
Sonstige Aufwendungen	751.533,58	34.341,85	- 91.268,61	694.606,82
bezahlte Vorsteuer	0,00	5.513,46	167.334,76	172.848,22
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	82.249,33	541.175,03	623.424,36
	<u>2.309.998,91</u>	<u>122.104,64</u>	<u>610.641,61</u>	<u>3.042.745,16</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.907.913,01</u>			
		<u>18.957,33</u>	- <u>25.593,94</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>1.901.276,40</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 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."

Friedberg, den 15. Mai 2013



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
*Diepolder*  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer



**3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012**

	2012 €	2011 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	34.172,25	232.163,29
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.078,94</u>	<u>3.547,28</u>
3. Jahresfehlbetrag	31.093,31	- 228.616,01
4. Verlustvortrag	<u>8.303.326,36</u>	<u>- 8.074.710,35</u>
5. Bilanzverlust	<u>8.334.419,67</u>	<u>- 8.303.326,36</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überlei- tungsposten zum 01.01.2012	Überlei- tungsposten zum 31.12.2012 €	Einnahmen- überschuss €
<b>Erträge</b>				
Zinsen und ähnliche Erträge	3.078,94	0,00	0,00	3.078,94
<b>Aufwendungen</b>				
Sonstige Aufwendungen	34.172,25	8.607,27	- 11.891,21	30.888,31
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>- 31.093,31</u>			
		<u>- 8.607,27</u>	<u>11.891,21</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>- 27.809,37</u>

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)		Abweichung
	€	€		
<b>2010</b>	0	102	(2)	
<b>2011</b>	795	444	(2)	
<b>2012</b>	4.072	4.063	(3)	
<b>Summe</b>	<b>4.867</b>	<b>4.609</b>		<b>- 258</b>

	2011			2012		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	400,0	1.328,9	+ 928,9	+ 503,5	+ 1.427,7	+ 924,2
+ Einnahmen	3.645,6	3.671,6	+ 26,0	+ 3.675,4	+ 3.702,7	+ 27,3
- Ausgaben	976,9	1.007,9	- 31,0	- 986,2	- 991,1	- 4,9
- Ausschüttung	2.565,2	2.564,9	- 0,3	- 2.565,5	- 2.565,2	+ 0,3
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 3,0	- 3,0
- Forderung Ten Brinke	0,0	0,0	0,0	0,0	- 13,6	- 13,6
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
= Liquiditätsreserve	503,5	1.427,7	+ 924,2	+ 627,2	+ 1.557,5	930,3
<b>Jahresende</b>	<b>503,5</b>	<b>1.427,7</b>	<b>+ 924,2</b>	<b>+ 627,2</b>	<b>+ 1.557,5</b>	<b>930,3</b>







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