

# Immobilien-Fonds Nr. 36 Bericht über das Geschäftsjahr 2013 Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG



## Inhaltsverzeichnis



I.	Zu	sammenfassung	4
II.	Ве	richt zum Geschäftsjahr 2013	6
	1.	Soll-Ist-Vergleich 2013	6
	2.	Liquiditätsreserve per 31.12.2013	9
	3.	Steuerliches Ergebnis 2013	13
	4.	Ausschüttung 2013	14
	5.	Kapitalbindung zum 31.12.2013	14
	6.	Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	15
III.	Ak	tuelle Informationen zum Fondsobjekt	16
	1.	Allgemeines	16
	2.	Geschäftsverlauf der Mieter	16
	3.	Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten	16
IV.	Pro	ognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	21
٧.	Ве	richt des Beirates 2013	23
VI.	Ge	sellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	24
VII.	Ko	nsolidierte Bilanz 2013	26
VIII	. Jal	hresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	27
IX.	Jal	hresabschluss 2013 der Objektgesellschaft	30
Χ.	Wi	rtschaftliche Ergebnisse 2010 - 2013	34
XI.	Ste	euerliche Ergebnisse 2010 - 2013	35

## I. Zusammenfassung



## Das Jahr 2013 im Überblick

## Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 100%.

Mieteinnahmen 1)	Soll in T€	lst in T€		
2013	3.597,8	3.701,0		
2010 – 2013 (kumuliert)	10.979,9	10.998,3		
1) Nach Abzug Mietausfallwagnis				
Liquiditätsreserve	Soll in T€	lst in T€		
Stand zum 31.12.2013	682,7	1.670,3		

Darlehen	Soll in T€	lst in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	19.687,4	19.687,4
Tilgungsleistung 2013	107,3	107,3
2010 – 2013 (kumuliert)	312,6	312,6

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013	6,0	6,0
2010 – 2013 (kumuliert)	18,5	18,5

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013	4,1	4,0
2010 – 2013 (kumuliert)	9,0	8,6

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013	90,1	90,0
Veränderung zum Vorjahr	- 4,4	- 4,4



#### Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

#### **Fondsdaten**

Objektgesellschaft: Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG

Fondsgesellschaft: Beteiligungsfonds 36 GmbH & Co. KG
Anschrift: Landsberger Straße 439, 81241 München

Rechtsform: GmbH & Co. KG

HRA-Nr.: HRA 95110 Amtsgericht München

Emissionsjahr: 2010

Gesamtinvestitionsvolumen: T€ 63.857,4 (inklusive Einsparung T€ 929,1)

Eigenkapital ohne Agio:  $T \in 42.654,0$  Eigenkapital inkl. Agio:  $T \in 44.786,5$  Fremdkapital:  $T \in 20.000,0$ 

Anzahl der Gesellschafter: 1.123

Finanzamt: München Abt. I

Steuernummer:

Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Komplementär: TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Fondsverwalter: ILG Fonds GmbH

#### Objektdaten

Art der Investition: Einkaufszentrum, Neubau

Standort: 84034 Landshut, Ludwig-Erhard-Straße 9

Nutzung: Einzelhandelsimmobilie

Baujahr: 2010

Grundstücksfläche: 25.464 m²
Mietfläche: 19.727 m²

Mieteinheiten: 33 Stellplätze: 784

Hinweis:

In der nachfolgenden Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt im Soll-Ist-Vergleich eine aggregierte Darstellung der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft. Die Erläuterungen zu den Abweichungen geben eine Einzelbetrachtung über die Herkunft auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft wieder.



#### 1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Aufbauend auf den Erläuterungen aus dem Geschäftsbericht 2012 wird nachstehend die modifizierte Sollmiete als Vergleichs-Sollgröße dargestellt:

Position	in T€
Kaufpreisrelevante Miete gemäß Prospekt	3.758,8
Staffelmietausgleich gemäß Prospekt	- 2,2
Sollmiete gemäß Prospekt	3.756,6
Staffelmietausgleich zusätzlich	- 38,7
Korrektur KP-Abrechnung	- 45,0
Sollmiete modifiziert	3.672,9

Die Sollmiete beträgt unter Berücksichtigung des Staffelmietausgleichs gemäß Prospekt T€ 3.756,6. Hiervon ist der zusätzliche Staffelmietausgleich von T€ 38,7 abzuziehen, der als temporäre Mehrliquidität im Betrag von T€ 120,0 enthalten war und sich auf die Jahre 2012 bis 2016 verteilt 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 eine modifizierte Sollmiete von T€ 3.672,9.

Position	Soll in T€ 2013	lst in T€ 2013	Differenz in T€ <sup>1)</sup>
Mieteinnahmen	3.672,9	3.701,0	+ 28,1
Mietausfallwagnis	- 75,1	0,0	+ 75,1
Summe Mieteinnahmen	3.597,8	3.701,0	+ 103,2
Zinseinnahmen	17,7	7,9	- 9,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,4	+ 0,4
= Einnahmen	3.615,5	3.709,3	+ 93,8
Annuität	698,4	698,4	0,0
davon Zinsen	591,1	591,1	0,0
davon Tilgung	107,3	107,3	0,0
Reparaturaufwand	27,1	11,3	+ 15,8
Nebenkosten	155,2	205,4	- 50,2
Verwaltungskosten 2)	114,5	114,4	+ 0,1
= Ausgaben	995,2	1.029,5	- 34,3
Ergebnis aus			
laufender Rechnung	2.620,3	2.679,8	+ 59,5

Anmerkung:

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

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

<sup>2)</sup> Der Soll-Wert für die Verwaltungskosten bemisst sich nach der Sollmiete gemäß Prospekt. Der Ist-Wert gemäß der Mieteinnahmen und den Staffelmieten aus der Kaufpreisreduzierung.



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

#### Mieteinnahmen: + T€ 28,1 (Mehreinnahmen)

Die Steigerung gegenüber der korrigierten Sollmiete von T€ 3.672,9 begründet sich durch die Tatsache, dass aufgrund von Wertsicherungsklauseln auf Basis von Punkteregelungen Mieterhöhungen früher vorgenommen werden konnten als kalkuliert (Mehreinnahmen: T€ 21,7). Weitere T€ 5,8 resultieren aus der Nachvermietung der früheren Fläche des Teeladens an mobilcom, während schließlich Mehreinnahmen von T€ 0,6 aus der Vermietung einer zusätzlichen Werbefläche stammen.

#### Mietausfallwagnis: + T€ 75,1 (Einsparung)

Im Jahr 2013 waren keine Mietausfälle zu verzeichnen, so dass diese Vorsorgeposition in voller Höhe eingespart werde konnte.

#### Zinseinnahmen: -T€ 9,8 (Mindereinnahmen)

Aufgrund des äußerst niedrigen Zinsniveaus wurde darauf verzichtet, Wertpapiere mit einer längerfristigen festen Verzinsung anzuschaffen. Stattdessen wurde die vorhandene Liquidität auf Festgeldkonten vorgehalten. Saldiert mit den Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankgebühren beliefen sich die Einnahmen der Objekt KG auf T€ 5,7 und die der Fonds KG auf T€ 2,2, somit insgesamt auf T€ 7,9 im abgelaufen Geschäftsjahr 2013.

#### Sonstige Einnahmen: + T€ 0,4 (Mehreinnahmen)

Hierbei handelte es sich um die Miete für eine Werbefläche, die das Vorjahr 2012 betraf.

#### Reparaturaufwand: + T€ 15,8 (Einsparung)

Position	in T€	
Wartung Dach und Dachbegrünung	5,7	
Austausch defekter Vorschaltgeräte	1,9	
Reparatur Rolltor	1,5	
Sonstiges unter je T€ 1,0	2,2	
Summe	11,3	

Größere Reparaturen sind im Geschäftsjahr 2013 nicht angefallen. Die Wartungskosten für das Dach und die Dachbegrünung wurden unter dieser Rubrik erfasst, weil sie dem Gewerk "Dach und Fach" zuzuordnen sind und somit nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Der Austausch der Vorschaltgeräte für die Beleuchtung und die Reparatur eines Rolltores betraf den Mieter Saturn. Nach den mietvertraglichen Bestimmungen sind solche Aufwendungen vom Vermieter zu übernehmen.



#### Nebenkosten: - T€ 50,2 (Mehrausgaben)

Position	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss	7,5
Beiratsvergütung	6,4
Kosten des Geldverkehrs	6,1
Haftungsvergütung	1,0
Zwischensumme	21,0
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Nicht umlegbare Nebenkosten	173,9
Prüfungskosten Jahresabschluss	7,3
Rechts- und Beratungskosten	7,3
Zuschuss Werbegemeinschaft	3,0
Haftungsvergütung	1,0
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,9
Nebenkostenabrechnung 2011	- 9,0
Zwischensumme	184,4
Summe	205,4

#### Fonds KG

Bei den Prüfungskosten, der Beiratsvergütung und der Haftungsvergütung ergab sich gegenüber der Prospektierung eine nennenswerte Abweichung nur bei den Beiratskosten (T€ 0,4), da ein Beiratsmitglied aufgrund steuerlicher Vorgaben nicht abziehbare Umsatzsteuer in Rechnung stellt. Die Kosten des Geldverkehrs sind mit der hohen Anzahl an Einzelbuchungen begründet, die aufgrund der monatlichen Ausschüttungen anfallen. Künftig werden sich diese Kosten aufgrund einer mit der Bank im Frühjahr 2014 abgeschlossenen Sondervereinbarung deutlich reduzieren.

#### **Objekt KG**

Von den beiden Hauptmietern Kaufland und Saturn werden nach den mietvertraglichen Regelungen im Wesentlichen nur die Kosten für Heizung, Kälte und Wasser übernommen. Alle anderen verbrauchsunabhängigen Nebenkosten werden pauschal mit abgegolten. Rechnerisch entfiel auf diese beiden Mieter nach deren Flächenanteil ein Betrag von an verbrauchsunabhängigen Nebenkosten. Somit sind aus diesen beiden Mietverhältnissen **T€ 120,7** von der Objekt KG zu übernehmen.

Erst anlässlich der Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2011 konnte hier insofern Klarheit geschaffen werden, dass die Stromkosten für die Kälte von Saturn übernommen werden, da noch in der Planungsphase auf Wunsch des Mieters in der Baubeschreibung festgelegt wurde, dass Saturn keine eigene Kälteanlage (mit direkter Übernahme der Stromkosten) erhält, sondern an die hauseigene Anlage angeschlossen wird.



Die Kosten des Centermanagements werden von den meisten Mietern mit Ausnahme von mit einem pauschalen Betrag abgegolten. Die tatsächlichen Kosten lagen jedoch um T€ 24,8 höher. Da die Nebenkostenabrechnung zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht erstellt werden konnte, wurden die Abrechnungsergebnisse sachgerecht geschätzt. Hierbei wurde ein Sicherheitsabschlag von T€ 9,1 berücksichtigt. Die Summe der nicht umlegbaren Nebenkosten im Geschäftsjahr 2013 betrug T€ 173,9.

Rechts- und Beratungskosten entstanden in Höhe von T€ 5,8 für die Eintreibung von Forderungen gegen einen insolvent gewordenen Mieter und in Höhe von T€ 1,5 für diverse Beratungen in Vermietungsangelegenheiten.

Zuschüsse an die Werbegemeinschaft in Höhe von T€ 3,0 wurden zweckgebunden für Aktionen anlässlich eines verkaufsoffenen Sonntags und der Landshuter Hochzeit geleistet.

Die Haftungsvergütung fiel in kalkulierter Höhe von T€ 1,0 an und die Position "Nebenkostenabrechnungen Vorjahre" mit einer Einnahme in Höhe von T€ 9,0 spiegelt das Ergebnis der Abrechnung 2011 im Vergleich zur Schätzung wieder. Die Nebenkostenabrechnungen 2012 für die beiden Hauptmieter Kaufland und Saturn wurden nach Vorlage der Verbrauchsabrechnungen für Heizung, Kälte und Wasser umgehend zum Versand gebracht. Die Abrechnungen der anderen Mieter werden in Kürze folgen.

#### 2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	lst in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	627,6	1.558,1	+ 930,5
+ Staffelmietausgleich zusätzlich	38,7	0,0	- 38,7
+ Korrektur Kaufpreisabrechnung	45,0	0,0	- 45,0
Summe Temporäre KP-Anpassung	83,7	0,0	- 83,7
+ Summe Einnahmen	3.615,5	3.709,3	+ 93,8
- Summe Ausgaben	995,2	1.029,5	- 34,3
= Liquidität vor Ausschüttung	3.331,6	4.237,9	+ 906,3
- Ausschüttung 2013	2.565,2	2.565,2	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	2,3	- 2,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	766,4	1.670,3	+ 903,9

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

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



#### Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	1.815,7
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	320,8
+ Sonstige Vermögensgegenstände	301,5
+ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,8
- Rückstellungen	170,4
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79,7
- Sonstige Verbindlichkeiten	519,4
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	1.670,3

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

## Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Position	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Münchner Bank	435,4
Zwischensumme	435,4
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Münchner Bank Girokonto	1.329,2
Münchner Bank Kautionskonten	50,3
ABN AMRO Bank	0,5
Kassenbestand Centermanagement	0,3
Zwischensumme	1.380,3
Summe	1.815,7

## Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Nebenkosten Abrechnungen 2011	122,8
Nebenkosten Abrechnungen 2012	97,5
Nebenkosten Abrechnungen 2013	75,0
Forderungen aus Mieten 2013	12,2
Forderungen aus Mieten 2012	9,3
Nebenkosten Abrechnungen 2010	3,7
Auslagenerstattungen	0,3
Summe	320,8



Die Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2011 sind bis auf T€ 9,2 beglichen. Es handelt sich hierbei um drei Mietverhältnisse. Von einem Mieter wurden sachliche Einwendungen gegen die Abrechnung vorgebracht, so dass nur eine Abschlagszahlung auf die Nachforderung geleistet wurde. Offen sind hier T€ 1,6. Bei einem zweiten Mieter, dessen Mietverhältnis zum 30.06.2011 endete, wird die noch vorliegende Mietkaution zur Tilgung der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 4,0 herangezogen, während in einem weiteren Fall die Forderung über T€ 3,6 gerichtlich geltend gemacht wurde.

Wegen zahlreicher Rückfragen der Mieter bezüglich der Nebenkostenabrechnung 2011, die erstmals 2011 vom Fondsverwalter erstellt wurde (für 2010 war der Verkäufer Ten Brinke noch zuständig) und ein volles Geschäftsjahr betraf, können die Abrechnungen für 2012 erst Anfang 2015 zum Versand gebracht werden. Daran anschließend werden die Abrechnungen für 2013 erstellt. Die Forderungen aus Mieten der Jahre 2012 und 2013 sind ebenso eingegangen wie die Auslagenerstattungen. Die Forderung aus der Nebenkostenabrechnung 2010 betrifft einen Mieter, der insolvent ist. Das Einbringlichkeitsrisiko liegt jedoch beim Verkäufer Ten Brinke, weil der Landshut Park bis 31.12.2010 vom früheren Mehrheitsgesellschafter verwaltet wurde.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Kostenerstattung Rechtsnachfolge	0,7
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG wegen	
Kapitaleinzahlung	300,8
Summe	301,5

Die Kosten der Rechtsnachfolge sind zwischenzeitlich eingegangen.

Bei der Position in Höhe von T€ 300,8 bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung mit Ten Brinke, die mit der nachfolgend aufgeführten Gewerbesteuerrückstellung korrespondiert. Sollte die Gewerbesteuer in der erwarteten Höhe anfallen, wird der Differenzbetrag zugunsten der Objektgesellschaft von der Fondsgesellschaft beglichen, die den gleichen Betrag vom Verkäufer Ten Brinke zurück erhält. Die hierin enthaltene Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von T€ 155,7 ist durch eine Bürgschaft abgesichert.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dieser Bilanzposition in Höhe von T€ 1,8 handelt es sich um im voraus bezahlte Leistungen, die nur zeitanteilig in das Geschäftsjahr 2013 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum betreffen. In 2013 betraf dies Wartungsgebühren für die Türanlage für den Zeitraum Januar bis Juni 2014 in Höhe von T€ 1,7 sowie GEMA-Gebühren für den Zeitraum Januar und Februar 2014 in Höhe von T€ 0,1.



#### Rückstellungen

Position	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	7,4
Zwischensumme	7,4
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Gewerbesteuer 2010	155,7
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	7,3
Zwischensumme	163,0
Summe	170,4

Bei der Gewerbesteuer der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 155,7 handelt es sich um eine voraussichtliche Steuernachzahlung, die aus dem Anteilsverkauf von Ten Brinke zum 31.12.2010 an die Fondsgesellschaft resultiert und die ausschließlich den Verkäufer Ten Brinke betrifft. Die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft in Höhe von T€ 7,4 und der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 7,3 wurden nach erbrachter Leistung berechnet und an den Wirtschaftsprüfer ausbezahlt.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Positionen	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Offene Beiratsvergütung 2012, 2013	4,0
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,8
Zwischensumme	4,8
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
Stadtwerke Landshut Strom, Gas, Wasser, Abwasser 2013	27,1
Stavos GmbH, Außenreinigung	9,8
Securitas Sicherheitsdienst GmbH & Co. KG, Wachdienst	7,9
Eltrok Elektronik GmbH & Co. KG, Wartung Elektroanlagen	7,5
Aurelja Gebäudereinigung, Unterhaltsreinigung	6,3
ILG Fonds GmbH, Rechtsberatung und Verwaltungskosten	4,6
Come Consulting GmbH, Erstellung Heiz-, Wasser-,	
Kältekostenabrechnung 2011 und 2012	3,6
TÜV Süd Industrie Service GmbH, Prüfung RLT-Anlage	3,1
Lorenz Wittmann GmbH, Abfallverwertung 12/2013	2,8
Sonstiges unter je T€ 1,0	2,2
Zwischensumme	74,9
Summe	79,7

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung beglichen.



#### Sonstige Verbindlichkeiten

Positionen	in T€
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG	
Ausschüttungen 2013	9,3
Zwischensumme	9,3
Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG	
DGHyp AG, Annuität IV. Quartal 2013	174,6
ITB Management, Kaufpreisabrechnung	136,9
ITB Management, Nebenkosten 2010	84,1
Finanzamt, Umsatzsteuer 2013	62,0
Mietkautionen	50,3
Nebenkostenabrechnungen 2011	2,2
Zwischensumme	510,1
Summe	519,4

Die Annuität zum 30.12.2013 in Höhe von T€ 174,6 wurde erst am 02.01.2014 abgebucht und war deshalb als Verbindlichkeit im Jahresabschluss 2013 zu erfassen.

Aus der vorläufigen Kaufpreisabrechnung mit Ten Brinke resultiert eine Überzahlung bei der Rückerstattung des Kaufpreises in Höhe von T€ 136,9. Hiervon sind bei der endgültigen Abrechnung noch diverse Gegenansprüche, unter anderem Ausgleichsansprüche wegen der Neuvermietung an Ernsting's family in Höhe von T€ 19,2, abzuziehen. Des Weiteren steht Ten Brinke von den Nachzahlungen der Mieter aus der Nebenkostenabrechnung 2010 ein Betrag in Höhe von T€ 84,1 zu.

Die Umsatzsteuerverbindlichkeiten sind komplett ausgeglichen, während die Mietkautionen in unveränderter Höhe zum Zeitpunkt der Berichterstellung weiterhin bestehen. Rückerstattungen an die Mieter aufgrund der Nebenkostenabrechnung 2011 sind erledigt.

Bei den Ausschüttungen mussten wegen einer noch nicht abgeschlossenen Rechtsnachfolge T€ 9,3 einbehalten werden, weil der/die Berechtigte noch nicht feststeht.

#### 3. Steuerliches Ergebnis 2013

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

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

#### € 4.018 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

#### € 21 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis entspricht damit weitestgehend dem prospektierten Wert.

Die Steuererklärung für das Jahr 2013 wurde beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. I unter der Steuernummer eingereicht.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2013 werden mit diesem Geschäftsbericht versandt.



#### Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

#### 4. Ausschüttung 2013

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

#### 5. Kapitalbindung zum 31.12.2013

#### Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5% Agio

Jahr	Ausschü in		Steuerliches Ergebnis in €		Erzielte Einkünfte aus Kapital- vermögen in €
	Soll	Ist	Soll	Ist	
2010	- 105.000	- 105.000			
2010	500	500	0	102	
2011	6.000	6.000	795	425	19
2012	6.000	6.000	4.072	4.034	29
2013	6.000	6.000	4.114	4.018	21
Summe	- 86.500	- 86.500	8.981	8.579	69

Persönlicher Steuersatz	47,48% in €	40,00% in €	31,65% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	8.579	8.579	8.579
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen			
(Steuersatz 26,375%)	69	69	69
Steuerzahlung/-erstattung	- 4.091	- 3.450	- 2.733
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	18.500	18.500	18.500
Kapitalbindung Ist	- 90.591	- 89.950	- 89.233
Kapitalbindung It. Prospekt	- 90.764	- 90.092	- 89.342
Differenz	173	143	109



Dem prospektierten Ausschüttungsverlauf steht ein besseres steuerliches Ergebnis von T€ 333 aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus Kapitalvermögen gegenüber. Die geringfügige Abweichung ist auf die zeitliche Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen dem erreichten Ist-Wert und den prognostizierten Prospektwerten in den einzelnen Jahren, insbesondere zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen, zurückzuführen. Auf Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Abschnitt XI. Steuerliche Ergebnisse verwiesen.

#### 6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2014 beträgt € 54.191.



#### 1. Allgemeines

Im Ranking der attraktivsten Städte in Deutschland, das die Nai Apollo Group jährlich herausgibt, hat die Stadt Landshut den siebten Platz eingenommen. Untersucht wurden insgesamt 110 Städte nach 24 Kriterien. Dazu gehörten die Entwicklung von Bevölkerung, Miet- und Kaufpreisen sowie mögliche Auswirkungen der Mietpreisbremse.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landshut Park gelegene Technologiekonzern ebmpapst, ein führender Hersteller von Elektromotoren, Pumpen und Ventilatoren im Bereich der Haustechnik, befindet sich weiter auf Expansionskurs. Geplant ist die Errichtung eines zusätzlichen Werks in Landshut mit einem Investitionsvolumen von rd. € 14 Mio. In diesem Zuge werden ca. 100 neue Arbeitsplätze geschaffen.

In 2,7 km Entfernung vom Landshut Park sollen am Alten Rennweg mittelfristig in einem neuen Wohngebiet rd. 2.000 Bürger eine neue Heimat finden. Gleichzeitig ist geplant, in einem Bebauungsgebiet in der Fuggerstraße – ca. 500 m vom Landshut Park entfernt – ab 2016 weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Der Modekette Röther ist es nach langen Verhandlungen gelungen, eine Genehmigung für die Wiedereröffnung eines früheren K+L-Ruppert Textilgeschäfts in der Maybachstraße – ca. 6 km vom Landshut Park entfernt – zu erhalten. Die Eröffnung des neuen Textilfachgeschäftes erfolgte am 11.12.2014. Die Entscheidungsgremien der Stadt hatten eine positive Entscheidung davon abhängig gemacht, dass sich der neue Betreiber an das frühere Preissegment hält. Die Einhaltung wird einmal jährlich einer Überprüfung unterzogen.

#### 2. Geschäftsverlauf der Mieter

Mit Ausnahme der Hauptmieter Kaufland, Saturn und ALDI sind nahezu alle anderen Mieter verpflichtet, regelmäßige Umsatzmeldungen abzugeben. Erfreulicherweise konnten fast alle Mieter ihre Umsätze im Vergleich zum Vorjahr bzw. zu den Vorjahresmonaten steigern. Dies zeigt, dass sich die positive Entwicklung trotz nicht einfacher werdender Rahmenbedingungen fortsetzt und sich der Standort Landshut Park bei den Kunden etabliert hat.

Besonders erwähnenswert sind die Umsatzsteigerungen bei C&A, Deichmann, Ernsting's family, Colloseum (FASHION FC CLUB GmbH), mister\*lady, Bonita, Frisör Klier (zwei Geschäfte) und GameStop. Auch die Gastronomiebetriebe Kebap Turm, King Dong Asia, Bachmeier und Vinzenzmurr gehörten zu den Gewinnern.

#### 3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen beim Mieterbesatz. Ein Jahr vor Ablauf der Festmietzeit wurde das Mietverhältnis von **mobilcom** zum 14.10.2015 gekündigt. Angesichts der schwachen Umsatzzahlen stellte dieser Schritt keine große Überraschung dar. Allerdings ergaben sich zuletzt Ansätze für einen Verbleib des Mieters im Landshut Park, wenn er in eine Fläche in der Hauptmall umziehen könnte. Idealerweise würde sich hierfür die fast gleich große Mietfläche von Vodafone anbieten. Da Vodafone wegen Problemen mit seinem Franchisenehmer ohnehin an einer vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses interessiert ist, wurde dem Mieter angeboten, das Mietverhältnis gegen eine entsprechende



Abstandszahlung nächsten Wochen	Jahr	zu	beenden.	Eine	Entscheidung	hierüber	wird	in	den

Das Mietverhältnis mit der **Freer & Cornelius Automaten GbR** wurde fristgerecht vom Mieter zum 31.03.2015 gekündigt. Hingegen hat sich das Mietverhältnis mit ReMass GmbH & Co. KG über die Nutzung einer Teilfläche in der Mall für Massagestühle automatisch um weitere verlängert.



# Vermietungsstand 100% per 01.03.2015

Mieter	Fläche	Miete		
		bis	in m²	in €/Jahr
Kaufland Vertrieb Gamma				
GmbH &Co. KG	Verbrauchermarkt		7.825,00	
Saturn Electro-Handelsges.				
mbH Landshut 1)	Elektronikfachmarkt			
ALDI GmbH & Co.KG	Discounter		1.657,00	
C&A Mode GmbH & Co. KG	Textil		1.354,35	
Deichmann SE	Schuhfachgeschäft		647,15	
Gries Deco Company GmbH	Haushaltswaren		405,64	
mister*lady GmbH	Textil		391,31	
Jeans Fritz Handelsges. für				
Mode mbH	Textil		325,73	
FASHION FC CLUB GmbH	Textil		309,00	
Topaz Textilhandels GmbH	Textil		303,43	
Andreas Fritsch e.K.	Apotheke		299,54	
Ernsting's family				
GmbH & Co. KG	Textil		200,00	
Tremonti Gelati GmbH	Eiscafe		186,32	
Khoai Le Van / Le Ti Nhan	Asia-Restaurant		165,00	
Vinzenz Murr Vertriebs GmbH	Imbiss, Metzgerei		151,15	
Bachmeier GmbH	Backwaren		142,35	
BONITA GmbH & Co. KG	Textil		110,00	
GameStop Deutschland GmbH	Computerspiele		101,03	
Cosmo Frisörgroßhandel GmbH	Frisörbedarf		100,69	
McPaper AG	Schreibwaren		100,01	
Frisör Klier GmbH	Frisör		96,79	
Frisör Klier GmbH	Frisör		86,99	
Alwan Ali	Döner, Pizza		80,82	
Primaflora Blumenshop GmbH	Blumen		79,18	
ALPHAGOLD Schmuck und Uhren Vertriebsges.m.b.H	Uhren, Schmuck		76,50	
Giap Duc Quan	Nagelstudio			
mobilcom-debitel Shop GmbH	Handy-Shop		75,51 60,33	
Vodafone D2 GmbH				
Brezelbäckerei Ditsch GmbH	Handy-Shop Untervermietung		54,00	
DIEZGINACKEICI DIISCH GIIINU	Reisebüro		48,86	
Convenience Concept GmbH	Lotto, Toto, Tabak Zeitschriften		47,78	
Junker Armin	Schuh- und Schlüsseldienst		15,37	
Sparkasse Landshut	Bankautomat		2,13	



Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m²	Miete in € / Jahr
Freer & Cornelius				
Automaten GbR 2)	Fotoautomat		2,01	
ReMass GmbH & Co. KG	Massagesessel			
Berner & Jacobs GbR	Photovoltaik			
Nebenflächen	Lager			
Werbeflächen				

- 1) Nach den mietvertraglichen Regelungen ist eine Veröffentlichung nicht gestattet.
- <sup>2)</sup> Mieterkündigung zum 31.03.2015; Vermietungsaktivitäten für Anschlussvermietung finden derzeit statt.

#### **Besondere Themen**

#### Bauthemen:

Im Frühjahr 2014 wurden ca. 20 abgestorbene Feldahornbäume auf dem Parkplatz nachgepflanzt. Die Kosten hierfür konnten im Rahmen der Gewährleistung zu 2/3 an den Verkäufer Ten Brinke weiterbelastet werden. Grund für die Schäden war überwiegend eine ungenügende Bodenvorbereitung bei der Pflanzung im Frühjahr 2010. Die restlichen Kosten in Höhe von T€ 2,1 waren von der Objektgesellschaft zu tragen, da nach vier Jahren Betriebszeit und nicht auszuschließenden Winterdienstschäden ein Nachweis gegenüber der ausführenden Firma nicht mehr zu führen war.

Mit ALDI einigte man sich darauf, dass der Mieter eine eigene Kühlung für seinen Backshop innerhalb der Mietfläche einbaut. Damit wird erreicht, dass die centereigene zentrale Kühlanlage im Winterhalbjahr außer Betrieb genommen werden kann, was mit erheblichen Stromeinsparungen einhergehen sollte. Die 50%ige Kostenbeteiligung der Objektgesellschaft an dieser Maßnahme in Höhe von T€ 1,8 wird dadurch in Kürze amortisiert.

Am 25.09.2014 hat ein heftiges Gewitter mit Blitzeinschlag erhebliche Schäden an technischen Einrichtungen, insbesondere der Brandmeldeanlage und der Parkplatzbeleuchtung, verursacht. Die Schäden beliefen sich auf insgesamt über T€ 6 und wurden komplett von der Gebäudeversicherung übernommen.

Um die Aufenthaltsqualität für die Kunden zu erhöhen, wurde auf Anregung der Centerverwaltung Ende 2014 in der Grünfläche vor dem Haupteingang ein Kinderspielplatz mit einem 2-stöckigen Pfahlhaus inklusive einer Rutsche und einem Federwipper eingerichtet. Gleichzeitig wurden Plattenbeläge verlegt und an die Laufwege der Kunden angepasst. Somit wird ein Betreten der Grünanlagen an dieser Stelle künftig verhindert.

#### Aktionen der Werbegemeinschaft

Neben den saisonalen Höhepunkten, wie an Ostern und an Weihnachten, wurden im Jahr 2014 folgende Aktionen von der Vor-Ort-Verwaltung bzw. der Werbegemeinschaft durchgeführt:

- Großes Faschingsprogramm am 01.03. und 04.03.2014 mit Tanzauftritten der örtlichen Vereine, Sonderaktionen der Mieter und Konzessionäre (Krapfenverkauf, Steckerlfisch, Rottmeiers Rostbratwürstl, Meine Bücherwelt, Käse und Geräuchertes)
- 4-Jahres-Feier Saturn, Aktionsmonat im März, zahlreiche Sonderangebote, Sonderseiten in der örtlichen Presse



- Verkaufsoffener Sonntag am 06.04.2014: Ballonwerkstatt, TUI-Golf Cabrio (FIRST-Reisebüro Gewinnspiel), Depot Sonderverkauf, Heim & Haus, Calory Coach, Thermomix, Tupperware, Hüttmermann Permanent-MakeUp, Steckerlfisch, Käse und Geräuchertes
- Sonderaktionen im Juni während der Fußball-WM: "Samba-Gruppe" mit brasilianischer Sängerin und Trommler, Torwandschießen Saturn, Cocktailbar Eiscafé, Flashmob und Clever-Fit
- Autogrammstunden am 14.06.2014 mit der DSDS-Gewinnerin Aneta
- Verkaufsoffener Sonntag am 28.09.2014 gemeinsam mit Landshut Nord und dem Stadtteil Ergolding, Herbstmarkt mit 12 Konzessionären in der Mall und einem Unterhaltungsprogramm mit Oskar, dem Karikaturzeichner, Auftritt des Tanzsportvereins Ergolding und einer Kinderschmink-Aktion, Reitpferdchen für Kinder in der Mall



#### **Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)**

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ Hochrechnung 2014	lst in T€ Hochrechnung 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen modifiziert	3.710,1	3.724,8	+ 14,7
Mietausfallwagnis	- 75,9	- 7,4	+ 68,5
Summe Mieteinnahmen	3.634,2	3.717,4	+ 83,2
Zinseinnahmen	20,8	3,5	- 17,3
Sonstige Einnahmen	0,0	5,0	+ 5,0
= Einnahmen	3.655,0	3.725,9	+ 70,9
Annuität	698,4	698,4	0,0
davon Zinsen	587,9	587,8	+ 0,1
davon Tilgung	110,5	110,6	- 0,1
Reparaturaufwand	27,6	19,5	+ 8,1
Sonstige Kosten	0,0	24,2	- 24,2
Nebenkosten	163,5	181,4	- 17,9
Verwaltungskosten	115,7	114,3	+ 1,4
= Ausgaben	1.005,2	1.037,8	- 32,6
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.649,8	2.688,1	+ 38,3

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

#### Mieteinnahmen

Die voraussichtlichen Mehreinnahmen in Höhe von T€ 14,7 begründen sich wie bereits im Geschäftsjahr 2013 durch die Tatsache, dass aufgrund von Wertsicherungsklauseln auf Basis von Punkteregelungen Mieterhöhungen früher vorgenommen werden konnten als kalkuliert.

#### Mietausfallwagnis

Beim Mietausfallwagnis wurde wegen	
	berücksichtigt.

#### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen werden gegenüber dem Vorjahr noch etwas sinken, da sämtliche liquiden Mittel in äußerst niedrig verzinslichen Festgeldern geparkt wurden. Wegen des niedrigen Zinsniveaus wurde von der Anlage in von festverzinslichen Wertpapieren abgesehen.

#### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen haben sich in 2014 im prospektierten Rahmen bewegt, so dass keine Mehrausgaben zu verzeichnen sind. Bei den Reparaturen sind auch Wartungen erfasst, die aufgrund mietvertraglicher Regelungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können.



#### Nebenkosten

Bei den Nebenkosten setzt sich die aus den Erläuterungen zu 2013 bekannte negative Abweichung fort, da aufgrund der verbrauchsunabhängigen Kosten kein großes Einsparpotential besteht.

### Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll	lst	Differenz
	in T€	in T€	in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	682,7	1.670,3	+ 987,6
+ Staffelmietausgleich zusätzlich	29,4	0,0	- 29,4
+ Korrektur Kaufpreisabrechnung	45,0	0,0	- 45,0
Summe Temporäre KP-Anpassung	74,4	0,0	- 74,4
+ Summe Einnahmen	3.655,0	3.733,3	+ 78,3
- Summe Ausgaben	1.005,2	1.037,8	- 32,6
= Liquidität vor Ausschüttung	3.406,9	4.365,8	958,9
- Ausschüttung 2014	2.565,2	2.565,2	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,9	- 0,9
+ Nebenkostennachforderung 2014	0,0	143,0	+ 143,0
- Zugänge Anlagevermögen	0,0	6,6	- 6,6
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	841,7	1.936,1	1.094,4

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



#### Bericht des Beirates der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG, München

Beiratssitzung: 09.10.2014 in Landshut

Beginn: 14.30 Uhr Ende: 16.30 Uhr

Teilnehmer: Beirat: Herr Dr. Reiner Deussen

Herr Axel Hermann

Herr Ewald Sieger

ILG Fonds GmbH: Herr Andreas Maurer (Leiter Fondsmanagement)

Herr Jürgen Kraft (Portfoliomanagement)

Herr Wolfgang Metschnabl (Assetmanagement)

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

Der Beirat wird, sofern keine besonderen Erfordernisse bestehen, durch die Geschäftsleitung jährlich einmal in einer gemeinsamen Sitzung ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr informiert. Dabei erfolgt auch eine Berichterstattung über das laufende Geschäftsjahr. Die diesjährige Sitzung hat am 09.10.2014 in Landshut stattgefunden. Die Berichterstattung umfasste das Geschäftsjahr 2013 sowie die laufende Entwicklung im Jahr 2014. Wie in den Vorjahren wurden die wesentlichen Sachverhalte und Zahlen durch die Geschäftsleitung ausführlich dargestellt und mit dem Beirat intensiv diskutiert.

Der Beirat hat die Prüfungsberichte über die Jahresabschlüsse zum 31.12.2013 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 2013 der Geschäftsführung verwiesen, den der Beirat vor Abdruck zur Kenntnis genommen hat.

gez. Dr. Reiner Deussen

gez. Axel Hermann

gez. Ewald Sieger



#### Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von rd. 59% beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	25.277.833	59,26%
abzüglich Stimmenthaltungen	135.000	0,32%
= abgegebene Stimmen:	25.142.833	58,95%
davon genehmigt:	25.122.833	99,92%
davon nicht genehmigt:	20.000	0,08%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	25.267.833	59,24%
abzüglich Stimmenthaltungen	215.000	0,50%
= abgegebene Stimmen:	25.052.833	58,74%
davon genehmigt:	25.032.833	99,92%
davon nicht genehmigt:	20.000	0,08%

Damit wurde dem geschäftsführenden Kommanditisten, Herrn Uwe Hauch, Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	25.267.833	59,24%
abzüglich Stimmenthaltungen	1.215.000	2,85%
= abgegebene Stimmen:	24.052.833	56,39%
davon genehmigt:	24.022.833	99,88%
davon nicht genehmigt:	30.000	0,12%

Damit wurde der Beirat für seine in 2012 geleistete Tätigkeit entlastet.



## Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	24.257.833	56,87%
abzüglich Stimmenthaltungen	360.000	0,84%
= abgegebene Stimmen:	23.897.833	56,03%
davon genehmigt:	23.847.833	99,79%
davon nicht genehmigt:	50.000	0,21%

Damit wurde die Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.



AKTIVA						PASSIVA
A. ANLAGEVERMÖGEN	ių) ių		Vorjahr T€	A. EIGENKAPITAL	ω.	Vorjahr T€
Sachanlagen Finanzanlagen	52.343.836,59	52.343.836,59	53.356	Komplementärkapital     Kommanditkapital     Kapitalrücklage (Agio)	0,00 42.660.010,00 2.132.500,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN				4, ausschaftungen 5, Ausschüftungen 6, Contribution Entralmen	7.906.171,12	
<ol> <li>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00</li> </ol>	320.777,85			o. Journage entransmen 7. Bilanzverlust	2.539.475,20 34.326.834,21	35.120
2. Sonstige Vermögensgegenstände - daum mit einer Bestlanfheit um				B. RÜCKSTELLUNGEN		
metrals einem Jacobisch von 2. Griebste bei Wordstraff (1900)	301.465,49			Sonstige Rückstellungen	170.411,25	172
o. Outnabel ber Nedulinskoven - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.815.690,12	2.437.933,46	2.342	C. VERBINDLICHKEITEN		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.882,75	1.882,75	2	<ol> <li>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 110.587,72</li> </ol>	19.687.345,04	
				<ol> <li>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Resdaufzeit von bis zu einem Jahr € 79.670,70</li> </ol>	07,070,70	
				3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 519.391,60	519.391,60 20.456.818,59	20.408
				D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
		54.783.652,80	55.700		54.783.652.80	55.700



#### Bestätigungsvermerk 2013

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

THANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL UHANDGESELL

WIRTSCHAFTS PRÜFUNGS-

GESELLSCHAF

Friedberg, den 11. Juni 2014

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

> (Diepolder) Wirtschaftsprüfer



## **Bilanz zum 31.12.2013**

AKTIVA	2000				4		PASSIVA	
	31.12	31.12.2013	Vorjahr		31.12	31.12.2013	Vorjahr	
	Ψ	e e	TE		¥	ę	TE	
A. ANLAGEVERMÖGEN				A FIGENKAPITAL				
		200 000 000	100 00		6			
i. Beteiligungen		28.102.237,46	30,685	1. Komplementarkapital	00'0		0	
				2. Kommanditkapital	42.654.000,00		42.654	
					42.654.000,00		42.654	
B. UMLAUFVERMÖGEN				3. Kapitalrūcklage (Agio)	2.132.500,00		2.133	
1. Sonstige Vermögensgegenstände					44.786.500,00		44.787	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als								
einem Janr € 0,00	665,49		<del>-</del>	4. Ausschüttungen	- 7.888.169,68		- 5.329	
<ol><li>Guthaben bei Kreditinstituten</li></ol>	435.389,80	436.055,29	426	5. sonstige Entnahmen	- 14.938,58		- 14	
				6. Bilanzverlust	8.366.586,69	28.516.805,05	- 8.334	
				B. RÜCKSTELLUNGEN				
				sonstige Rückstellungen		7.428,45	6	
				C. VERBINDLICHKEITEN				
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und				
				Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit his zu				
				einem Jahr € 4.809,25	4,809,25		2	
				<ol><li>Sonstige Verbindlichkeiten</li></ol>				
				<ul> <li>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.250.00</li> </ul>	9.250,00	14.059,25	+	
		28.538.292,75	31.122			28.538.292,75	31.122	



## **Gewinn- und Verlustrechnung 2013**

	2013 €	2012 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	34.367,13	34.172,25
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.200,11	3.078,94
3. Jahresfehlbetrag	32.167,02	31.093,31
4. Verlustvortrag	8.334.419,67	8.303.326,36
5. Bilanzverlust	8.366.586,69	8.334.419,67

## Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überlei- tungsposten zum 01.01.2013	Überlei- tungsposten zum 31.12.2013 €	Einnahmen- überschuss €
Erträge				
Zinsen und ähnliche Erträge	2.200,11	0,00	0,00	2.200,11
Aufwendungen				
Sonstige Aufwendungen	34.367,13	11.891,21	- 11.837,70	34.420,64
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- 32.167,02			
		- 11.891,21	11.837,70	
Verlust nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung			? <b></b>	- 32.220,53



#### Bestätigungsvermerk 2013

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 11. Juni 2014

CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

> Diepolder (Wirtschaftsprüfer)



## **Bilanz zum 31.12.2013**

AKTIVA			Destruction of the Control of the American Action of the Control o	AV ART OF THE PAST OF PAST OF THE RESIDENCE OF THE PAST OF THE PAS			PASSIVA
			Vorjahr				Vorjahr
	Ψ	Ą	±		Ę	¥	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
1. Sachanlagen		51.036.449,13	51.955	<ol> <li>Komplementärkapital</li> </ol>	00'0		0
£				2. Kommanditkapital	100.010,00		100
B. UMLAUFVERMÖGEN				3. Kapitalrücklage	34.480.000,00		34.480
					34.580.010,00		
Forderungen aus Lieferungen				4. Ausschüttungen	- 7.797.151,44		- 5.198
und Leisungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr				5. Sonstige Entnahmen	- 5.090,89		e .
als einem Jahr € 0,00	320.777,85		341	6. Bilanzgewinn	5.827.111,49	32.604.879,16	3.926
2. Sonstige Vermögensgegenstände							
- davon mit einer Restlaufzeit von menr als	00 000		204	B. RÜCKSTELLUNGEN			
Kassenbestand und Guthaben bei	200,000,000		- 00	1. Steuerrückstellungen	155.700,00		156
Kreditinstituten				<ol><li>Sonstige Rückstellungen</li></ol>	7.282,80	162.982,80	7
<ul> <li>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0.00</li> </ul>	1.380.300,32	2.001.878,17	1.274				
				C. VERBINDLICHKEITEN			
				<ol> <li>Verbindlichkeiten gegenüber</li> </ol>			
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		1.882,75	0	Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis			
				zu einem Jahr € 110.587,72	19.687.345,04		19.794
				<ol> <li>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</li> </ol>			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu			
				einem Jahr € 74,861,45 3. sonstige Verbindlichkeiten	74.861,45		106
				<ul> <li>davon mit einer Restlaufzeit bis zu</li> </ul>			
				einem Jahr € 510.141,60	510.141,60	20.272.348,09	503
		53.040.210,05	53.871			53.040.210,05	53.871



# **Gewinn- und Verlustrechnung 2013**

	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse	4.234.887,97	4.153.852,76
Sonstige betriebliche Erträge	8.329,17	9.387,10
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 918.583,92	- 909.706,92
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 782.608,54	- 751.533,58
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.608,09	54.672,06
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 591.060,10	- 594.488,55
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.957.572,67	1.962.182,87
8. Sonstige Steuern	56.917,16	- 54.269,86
9. Jahresüberschuss	1.900.655,51	1.907.913,01
10. Gewinnvortrag	3.926.455,98	2.018.542,97
11. Bilanzgewinn	5.827.111,49	3.926.455,98



# Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Überleitungsposten			
	Bestands- vergleich €	zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	Einnahmen- überschuss €
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.234.887,97	187.312,43 -	187.660,27	4.234.540,13
Zinsen und ähnliche				
Erträge	6.608,09	0,00	0,00	6.608,09
Sonstige Erträge	8.329,17	0,00	0,00	8.329,17
Vereinnahmte				
Umsatzsteuer	0,00	23.018,16	781.351,16	804.369,32
	4.249.825,23	210.330,59	593.690,89	5.053.846,71
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen	918.583,92	0,00	0,00	918.583,92
Zinsen und ähnliche	504 000 40	0.500.57	0.00	507.050.07
Aufwendungen	591.060,10	6.599,57	0,00	597.659,67
Sonstige Steuern	56.917,16	0,00	0,00	56.917,16
Sonstige Aufwendungen bezahlte Vorsteuer	782.608,54	91.714,83 -	69.553,50 129.289,07	804.769,87 142.872,56
Umsatzsteuerzahlungen	0,00 0,00	13.583,49 37.624,33	600.184,06	637.808,39
omsatzstederzamungen	( <u>1966)</u>			page and the second sec
	2.349.169,72	149.522,22	659.919,63	3.158.611,57
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich Gewinn nach Einnahmen-	1.900.655,51	60.808,37 -	66.228,74	
überschussrechnung				1.895.235,14



# Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	2011			2012		
	Soll	Ist	Diffe-	Soll	Ist	Diffe-
	in T€	in T€	renz	in T€	in T€	renz
			in T€			in T€
Liquiditätsreserve	+ 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
= Liquiditätsreserve	+ 503,5	+ 1.427,7	+ 924,2	+ 627,2	+ 1.557,5	+ 930,3

Position	2013			
	Soll in T€	lst in T€	Differenz in T€	
Liquiditätsreserve	+ 627,6	+ 1.558,1	+ 930,5	
+ Einnahmen	+ 3.615,5	+ 3.709,3	+ 93,8	
- Ausgaben	- 995,2	- 1.029,5	- 34,3	
- Ausschüttung	- 2.565,2	- 2.565,2	0,0	
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 2,3	- 2,3	
= Liquiditätsreserve	+ 628,7	+ 1.670,3	+ 987,6	

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.



#### Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5% Agio.

Jahr	Soll in €	lst in € It. Betriebsprüfung (1) It. Steuerbescheid (2) It. Steuererklärung (3)	Abweichung in T€
2010	0	102 (2)	
2011	795	444 (2)	
2012	4.072	4.063 (2)	
2013	4.114	4.039 (3)	
Summe	8.981	8.648	- 333

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Abweichung des steuerlichen Ergebnisses in 2010 basiert auf früheren Zeichnungseingängen als prospektiert und damit per Saldo am Geschäftsjahresende angefallenen Einkünften aus Kapitalvermögen aus der Liquiditätsanlage der Zeichnungsbeträge.

Im Geschäftsjahr 2011 basiert die Abweichung zum prospektierten steuerlichen Ergebnis aufgrund zeitlicher Verschiebung der Nebenkostenvorauszahlungen im Anfangsjahr. Die Abweichung beim steuerlichen Ergebnis in 2012 begründet sich in Erstattungen aus der Nebenkostenabrechnung 2011.

Im Jahr 2013 lässt sich die Abweichung des tatsächlichen steuerlichen Ergebnisses zum prospektierten Wert im Wesentlichen auf eine Forderung im Jahresabschluss 2013 von T€ 298 und dem damit noch steuerlich ausstehenden Zahlungsfluss begründen.









#### **ILG Fonds GmbH**

Landsberger Str. 439

81241 München

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