



**LIBANUS Verwaltungsgesellschaft
mbH & Co. Vermietungs KG
Pullach i. Isartal**

**HL Quartier West Darmstadt
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Pullach i. Isartal**

Soll-Ist-Vergleich
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2019

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Soll - Ist - Vergleich 2019			
zu den steuerlichen und handelsrechtlichen Eckdaten der Beteiligung			
Planwerte entsprechend der Fondskalkulation			
Istwerte entsprechend dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019			
	Plan 2019 Euro	Ist 2019 Euro	Abweichung 2019 Euro
<u>Objektgesellschaft (LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)</u>			
1. Umsatzerlöse (Mieteinnahmen inkl. kalkuliertem Mietausfall)	1.562.077	1.699.715	137.638
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	4.346	4.346
3. Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	138.352	114.409	-23.943
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.260	24.693	-4.567
5. Abschreibungen	995.566	1.082.707	87.141
6. Zinserträge	138.860	0	-138.860
7. Zinsaufwendungen	478.585	587.303	108.718
8. Sonstige Steuern	0	706	706
9. Ergebnis Soll-/Ist der KG gesamt	59.174	-105.757	-164.931
10. Korrektur handelsrechtliches Ergebnis	0	224.787	224.787
11. Steuerliche Korrekturen	0	-840.115	-840.115
12. Ergebnis aus Ergänzungsbilanzen	-32.927	-35.558	-2.631
13. Steuerliches Ergebnis der Objektgesellschaft	26.247	-756.643	-782.890
14. Auszahlung in 2020 für 2019	1.009.989	0	-1.009.989
15. verfügbare Liquidität nach Auszahlungen	166.917	1.683.067	1.516.150
16. Darlehensstand	28.861.610	28.861.610	0

	Plan 2019 Euro	Ist 2019 Euro	Abweichung 2019 Euro
<u>Fondsgesellschaft (HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG)</u>			
1. Sonstige betriebliche Erträge	0	17	17
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verwaltungsvergütung	72.241	72.242	1
Verwahrstellenvergütung	18.333	7.676	-10.658
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.500	21.915	5.415
Sonstige Aufwendungen	14.118	12.361	-1.757
	<u>121.192</u>	<u>114.194</u>	<u>-6.998</u>
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-121.192	-114.177	7.015
4. Zeitwertänderung			
Erträge aus der Neubewertung	0	875.964	875.964
5. Ergebnis Soll-/Ist der KG gesamt	-121.192	761.787	882.979
6. Korrektur Ergebnis lt. KAGB	0	-1.491.641	-1.491.641
7. steuerliche Korrekturen	0	-58.600	-58.600
8. Steuerliches Ergebnis auf Gesellschaftsebene	-121.192	-788.454	-667.262
9. Ergebnis aus Ergänzungsbilanzen	0	0	0
10. Steuerliches Ergebnis auf Gesellschafterebene	-121.192	-788.454	-667.262
11. Auszahlung in 2020 für 2019	650.000	0	-650.000
12. verfügbare Liquidität nach Auszahlungen	418.116	1.921.631	1.503.515
13. Darlehensstand	0	0	0

Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen:

Objektgesellschaft (LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)

- zu 1. Die erzielte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2019 liegt mit 1,69 Mio. Euro rd. 0,14 Mio. Euro über der prognostizierten Jahresnettokaltmiete von 1,56 Mio. Euro. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erzielten Mehrerlös. Eine Erlöskorrektur für mietfreie Zeit, über 0,52 Mio. Euro, wurde nicht mitberücksichtigt.
- zu 3. Der Planwert, der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, wird voraussichtlich erreicht. Dieser kann nach dem Erstellen der Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung betragen nur 3.932 Euro und liegen damit unter dem Plan.
- zu 6. Die Buchung der Stundungszinsen wird mit der Ausschüttung für 2019 im Laufe des Geschäftsjahres 2020 nachgeholt. Die Zinserträge werden somit im Geschäftsjahr 2020 realisiert.
- zu 7. Die Zinsabgrenzung für die Ratenzahlung November und Dezember 2019 ist nicht erfolgt. Der buchhalterische Effekt gleicht sich über das Geschäftsjahr 2020 aus.
- zu 9. Das handelsrechtliche Ergebnis wird im Wesentlichen durch die unter Punkt 6. erläuterten fehlenden Zinserträge um 0,16 Mio. Euro verfehlt.
- zu 11. Die steuerlichen Korrekturen im Rahmen der Erstellung der Einnahmenüberschussrechnung ergeben sich aufgrund der Anwendung des Zufluss-/Abflussprinzips nach § 11 EStG. Zudem wurden für steuerliche Zwecke die im Jahr 2018 angefallenen FK-Vermittlungsgebühren sowie Fondskonzeptionsgebühren aktiviert und abgeschrieben.
- zu 12. Für steuerliche Zwecke wurden in den Jahren 2018 und 2019 Aufwendungen für die Fondsetablierung, die bei der Fondsgesellschaft entstanden sind, in einer Ergänzungsbilanz bei der Objektgesellschaft eingestellt und gemäß den vorgenommenen Abschreibungen in der Gesamthandsbilanz erstmalig ab 2019 gewinnmindernd aufgelöst.
- zu 13. Das negative steuerliche Ergebnis über -0,76 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer steuerlichen Korrektur über -0,88 Mio. Euro.
- zu 14. Die Auszahlung über 1,01 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2019, die im März 2020 geplant war, wurde aufgrund der unsicheren Marktentwicklung durch die Corona-Pandemie verschoben.
- zu 15. Durch die aufgeschobene Auszahlung sowie durch Sondereffekte, die sich aus der Platzierungsphase des Fonds ergeben haben, war die Liquiditätsreserve 1,52 Mio. Euro höher als prospektiert. Die verfügbare Liquidität betrug 1,68 Mio. Euro.

Fondsgesellschaft (HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG)

- zu 2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden die Kosten aus der Konzeptionsphase über 1,1 Mio. Euro sowie die Kosten aus der Platzierungsphase über 0,4 Mio. Euro nicht mitberücksichtigt.
- zu 4. Durch die Neubewertung des Fondsvermögens der LIBANUS KG, welches 34,6 Mio. Euro beträgt, ergibt sich eine positive Zeitwertänderung über 0,88 Mio. Euro.
- zu 7. Die steuerlichen Korrekturen im Rahmen der Erstellung der Einnahmenüberschussrechnung ergeben sich aufgrund der Anwendung des Zufluss-/Abflussprinzips nach § 11 EStG. Zudem wurden für steuerliche Zwecke die in den Jahren 2018 und 2019 angefallenen Aufwendungen für die Fondsetablierung, die bei der Fondsgesellschaft entstanden sind, in einer Ergänzungsbilanz bei der Objektgesellschaft eingestellt und ab 2019 gewinnmindernd aufgelöst (siehe 11. bei Objektgesellschaft). Das steuerliche Ergebnis der Objektgesellschaft wird der Fondsgesellschaft anteilig zugerechnet. Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen Erträge aus der Neubewertung wurden im Rahmen der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses nicht berücksichtigt.
- zu 8. Das negative steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft über 0,79 Mio. Euro weicht im Wesentlichen durch die Zeitwertänderung der Neubewertung vom prospektierten Wert ab.
- zu 11. Die Auszahlung über 0,65 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2019, die im März 2020 geplant war, wurde aufgrund der unsicheren Marktentwicklung durch die Corona-Pandemie verschoben.
- zu 12. Durch die aufgeschobene Auszahlung sowie durch Effekte, die sich aus der zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Platzierung des Eigenkapitals der Investmentgesellschaft ergeben, war die Liquiditätsreserve 1,50 Mio. Euro höher als prospektiert.

Der vorstehende Soll-Ist-Vergleich der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG sowie der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für 2019 wurde von uns auf Grundlage der Fondskalkulation sowie des von uns geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 angefertigt.

Augsburg, den 28. Mai 2020

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frank Layher
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater