



**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 2020

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

Soll - Ist - Vergleich 2020			
zu den steuerlichen und handelsrechtlichen Eckdaten der Beteiligung			
Planwerte entsprechend der Fondskalkulation			
Istwerte entsprechend dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020			
	Plan 2020 Euro	Ist 2020 Euro	Abweichung 2020 Euro
<u>Objektgesellschaft (LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)</u>			
1. Umsatzerlöse (Mieteinnahmen inkl. kalkuliertem Mietausfall)	2.435.340	2.439.048	3.708
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	1.269	1.269
3. Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	176.289	188.287	11.998
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.879	25.535	-4.344
5. Abschreibungen	1.086.072	1.181.280	95.208
6. Zinserträge	290.343	290.343	0
7. Zinsaufwendungen	634.375	633.322	-1.053
8. Sonstige Steuern	0	771	771
9. Ergebnis Soll-/Ist der KG gesamt	799.068	701.465	-97.603
10. Korrektur handelsrechtliches Ergebnis	0	0	0
11. Steuerliche Korrekturen	0	-888.111	-888.111
<i>davon</i>			
<i>steuerliche Mehrabschreibung</i>	<i>0</i>	<i>-21.184</i>	<i>-21.184</i>
<i>Überleitungsergebnis BVV-EÜR</i>	<i>0</i>	<i>-866.927</i>	<i>-866.927</i>
12. Ergebnis aus Ergänzungsbilanzen, alle Anleger betreffend	-35.921	-39.759	-3.838
13. Steuerliches Ergebnis der Objektgesellschaft	763.147	-226.405	-989.552
14. Auszahlung in 2021 für 2020	1.514.983	0	-1.514.983
15. verfügbare Liquidität nach Auszahlungen	113.290	3.572.212	3.458.922
<i>davon</i>			
<i>Bankguthaben</i>		<i>1.001.841</i>	
<i>Forderungen/Sonst. Vermögensgegenstände</i>		<i>2.677.302</i>	
16. Darlehensstand	28.576.684	28.576.684	0

	Plan 2020 Euro	Ist 2020 Euro	Abweichung 2020 Euro
<u>Fondsgesellschaft (HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG)</u>			
1. Sonstige betriebliche Erträge	0	416	416
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verwaltungsvergütung	80.320	62.982	-17.338
Verwahrstellenvergütung	20.000	39.420	19.420
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.324	33.416	15.092
Sonstige Aufwendungen	15.463	23.968	8.505
Upfrontgebühren/Gebühren Eigen- und Fremdkapital	0	827.805	827.805
Zinsaufwendungen	0	219.034	219.034
	134.107	1.206.625	1.072.518
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-134.107	-1.206.209	-1.072.102
4. Erträge aus der Neubewertung	0	534.774	534.774
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-134.107	-671.435	-537.328
6. Korrektur handelsrechtliches Ergebnis	0	-534.774	-534.774
7. steuerliche Korrekturen	0	267.925	267.925
davon			
<i>Ergebnis LIBANUS KG</i>	0	-207.554	-207.554
<i>Überleitungsergebnis BVV-EÜR</i>	0	-352.326	-352.326
<i>Aktivierung Upfrontgebühren</i>	0	827.805	827.805
<i>Ergebnis aus Ergänzungsbilanzen</i>	0	0	0
8. Steuerliches Ergebnis auf Gesellschaftsebene	-134.107	-938.284	-804.177
9. Auszahlung in 2021 für 2020	1.300.000	0	-1.300.000
10. verfügbare Liquidität nach Auszahlungen	345.978	12.771	-333.207
11. Darlehensstand	0	0	0

Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen:

Objektgesellschaft (LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)

- zu 1. Die erzielte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2020 liegt mit 2,44 Mio. Euro rd. 0,01 Mio. Euro über der prognostizierten Jahresnettokaltmiete von 2,43 Mio. Euro. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erzielten Mehrerlös. Eine Erlöskorrektur für mietfreie Zeit, über 0,05 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 3.168 Euro und liegen damit unter dem Plan.
- zu 6. Die Buchung der Stundungszinsen wurde mit der Ausschüttung für 2019 im Laufe des Geschäftsjahres 2020 nachgeholt. Die Zinserträge werden somit im Geschäftsjahr 2020 realisiert.
- zu 9. Das handelsrechtliche Ergebnis wird im Wesentlichen durch die unter Punkt 5. erläuterten Abschreibungen um 0,1 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. Die hieraus entstanden steuerlichen Effekte drehen sich im nachfolgenden Jahr bei Zahlung wieder um. Zudem wurden für steuerliche Zwecke die in den Jahren 2018 und 2019 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 -0,23 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer steuerlichen Korrektur über -0,89 Mio. Euro.
- zu 14. Die Auszahlung über 1,51 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020, die im März 2021 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, ist die Liquiditätsreserve 3,46 Mio. Euro höher als prospektiert. Die verfügbare Liquidität setzt sich aus 1,0 Mio. Euro Bankguthaben und 2,6 Mio. Euro Forderungen zusammen.

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

- zu 2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden die Kosten aus der FK-Vermittlung sowie Fondskonzeptionsgebühren über 0,83 Mio. Euro mitberücksichtigt.
- zu 4. Durch die Neubewertung des Fondsvermögens der LIBANUS KG ergibt sich eine positive Zeitwertänderung über 0,53 Mio. Euro.
- zu 7. Die steuerlichen Korrekturen im Rahmen der Erstellung der Einnahmenüberschussrechnung ergeben sich aufgrund der Anwendung des Zufluss-/Abflussprinzips nach § 11 EStG. Die hieraus entstandenen steuerlichen Effekte drehen sich im nachfolgenden Jahr bei Zahlung weider um. 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 0,94 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus den steuerlichen Korrekturen.
- zu 9. Die Auszahlung über 1,3 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020, die im März 2021 geplant war, wurde aufgrund der unsicheren Marktentwicklung durch die Corona-Pandemie verschoben.

Der vorstehende Soll-Ist-Vergleich der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG sowie der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für 2020 wurde von uns auf Grundlage der Fondskalkulation sowie des von uns geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 angefertigt.

Augsburg, den 18. Mai 2021

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frank Layher
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater