

**HL Objekt Düsseldorf  
Verwaltungsgesellschaft  
mbH & Co. Vermietungs KG  
Pullach i. Isartal**

**HL Invest Düsseldorf  
GmbH & Co. geschlossene  
Investment-KG  
Pullach i. Isartal**

Soll-Ist-Vergleich  
für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

**HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG**  
**HL Invest Düsseldorf 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
<b><u>HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH &amp; Co. Vermietungs KG</u></b>			
1. Mieteinnahmen	2.214.956	2.281.442	66.486
2. Erlöse aus Mietnebenkosten	0	430.856	430.856
<b>3. Umsatzerlöse</b>	<b>2.214.956</b>	<b>2.712.298</b>	<b>497.342</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>88.088</b>	<b>88.088</b>
5. Instandhaltung	19.881	21.141	1.260
6. Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	42.960	46.582	3.622
7. Umlagefähige Kosten	0	574.649	574.649
8. Sonstige Kosten	109.518	103.252	-6.266
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>172.359</b>	<b>745.624</b>	<b>573.265</b>
<b>10. Abschreibung</b>	<b>959.437</b>	<b>833.898</b>	<b>-125.539</b>
11. Zinserträge	125.528	127.754	2.226
12. Zinsaufwendungen	546.247	565.113	18.866
<b>13. Ergebnis der Objektgesellschaft</b>	<b>662.441</b>	<b>783.505</b>	<b>121.064</b>
14. Steuerliche Korrekturen			
a) Aufwand, keine Ausgabe	0	427.568	427.568
b) Ausgabe, kein Aufwand	0	-1.395.298	-1.395.298
c) Ertrag, keine Einnahme	0	-1.235.283	-1.235.283
d) Einnahme, kein Ertrag	0	1.272.554	1.272.554
e) Gewinnkorrektur wegen steuerlicher Abschreibung	-12.475	-13.248	-773
<b>15. Steuerliches Ergebnis der Objektgesellschaft</b>	<b>649.966</b>	<b>-160.202</b>	<b>-810.168</b>
16. Auszahlung in 2021 für 2020	1.472.251	1.472.251	0
17. verfügbare Liquidität	161.108	1.556.147	1.395.039
18. Darlehensstand	27.642.907	27.642.907	0

	Plan 2020 Euro	Ist 2020 Euro	Abweichung 2020 Euro
<b><u>HL Invest Düsseldorf GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</u></b>			
1. Auszahlung 2021 für GJ 2020 aus der Objektgesellschaft	1.323.554	1.323.554	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	4.427	4.427
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verwaltungsvergütung	57.656	79.723	22.067
Verwahrstellenvergütung	18.000	20.880	2.880
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.300	24.449	9.149
Sonstige Aufwendungen	31.601	25.747	-5.854
	122.557	150.799	28.242
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-122.557</b>	<b>-146.372</b>	<b>-23.815</b>
<b>5. Steuerliche Korrekturen</b>			
a) Aufwand, keine Ausgabe	0	86.022	86.022
b) Ausgabe, kein Aufwand	0	-519.939	-519.939
<b>6. Steuerlicher Ergebnisanteil der Fondsgesellschaft</b>	<b>444.629</b>	<b>-321.284</b>	<b>-765.913</b>
<b>7. Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft</b>	<b>322.072</b>	<b>-901.573</b>	<b>-1.223.645</b>
8. Auszahlung in 2021 für 2020	1.188.753	1.189.148	395
9. verfügbare Liquidität	39.921	-561.880	-601.801

## Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen:

### Objektgesellschaft

- Zu 1) Die Abweichung resultiert aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten über die Laufzeit des Mietvertrags aufgrund der Kostenbeteiligung des Mieters wegen Mietsonderwünschen.
- zu 2) Darstellung der Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters.
- zu 4) Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus Auflösungen von Rückstellungen sowie in Höhe von rd. TEUR 13,5 um eine Versicherungsentschädigung.
- zu 5) Die Position beinhaltet einen Betrag in Höhe von rd. TEUR 13,5 für die Reparatur eines beschädigten Garagentores, welcher von der Versicherung erstattet wurde (vgl. auch Pos. 4).
- zu 7) Darstellung der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, die über die Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden (vgl. auch Pos. 2).
- zu 12) Die Differenz ergibt sich aus Avalprovisionen für eine bestehende Bankbürgschaft bis April 2021.
- zu 14) Die steuerlichen Korrekturen weichen ergebnismindernd um TEUR 930,5 vom Plan ab. Hiervon entfallen ergebnismindernd TEUR 662 auf Ausgaben für Aufwendungen für Grundstückerwerb, die im Jahr 2019 bereits als Erwerbsnebenkosten aktiviert wurden.
- zu 16) Die Auszahlung aus der Objektgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 ist im 2. Quartal 2021 erfolgt.
- zu 17) Die Abweichung beruht überwiegend auf höher als prognostizierter Liquidität zum Übernahmezeitpunkt sowie auf der um einen Monat früher vereinnahmten Miete ab Oktober 2019. Zudem ist die bereits in 2020 eingegangene Mieteinnahme für Januar 2021 in der Position enthalten.

## Fondsgesellschaft

- zu 1) Die Auszahlung ist im 2. Quartal 2021 erfolgt.
- zu 3) Die Differenz ergibt sich im Wesentlichen aus einer höheren als geplanten Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Folge des gestiegenen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft.
- zu 5) Bei den steuerlichen Korrekturen handelt es sich um Anpassungen an den steuerlichen Wertansatz. Hiervon entfallen ergebnismindernd TEUR 414 auf Ausgaben für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung, die im Jahr 2019 bereits steuerlich hinzuaktiviert wurden. Ferner sind hier die Ergebniseffekte aus der Objektgesellschaft enthalten.
- zu 7) Die Abweichung beruht auf steuerlichen Korrekturen auf Ebene der Objekt- sowie der Investment-KG. Darüber hinaus haben Abschreibungen auf die steuerlichen Anschaffungskosten der Beteiligung in Höhe von TEUR 177 das Ergebnis gemindert.
- zu 8) Die Auszahlung (3,95 % bezogen auf das gesamte Kommanditkapital p.a.) erfolgt - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Verwahrstelle - bis Juli 2021.
- zu 9) Die Abweichung beruht überwiegend auf Verbindlichkeiten gegenüber der Objektgesellschaft in Höhe von über 1 Mio. Euro aufgrund deren Übernahme von Kaufpreiszahlungen für die Kommanditanteile. Des Weiteren sind Kaufpreiseinbehalte gegenüber dem Verkäufer von rd. TEUR 141 berücksichtigt, die in 2021 ausbezahlt werden. Die Position enthält zudem Bankguthaben von rd. TEUR 554. Die Investmentgesellschaft hat keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen, die nicht aus eigenen finanziellen Mitteln der Investmentgesellschaft bzw. aus Entnahme freier Liquidität der Objektgesellschaft beglichen werden könnten (vgl. auch Pos. 17 Objektebene).

München, den 21. Mai 2021

ACCONSIS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Losse  
Wirtschaftsprüferin  
Steuerberaterin



Zelaskowski  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater