


**LB Immo Invest GmbH**
**Hamburg**
**Jahresbericht  
des  
Immobilien-Sondervermögens  
LB Pflege-Invest Deutschland I  
zum 30.04.2008**
**Entwicklung des Fondsvermögens**

	EUR	EUR
Entwicklung des Fondsvermögens		
Fondsvermögen am Beginn des Rumpfberichtsjahres (31.05.2007)		0,00
Zwischenausschüttung		-1.716.300,00
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen	28.605.000,00	
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		28.605.000,00
Ordentlicher Nettoertrag		1.965.192,86
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien	147.600,00	147.600,00
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-188.908,75	-188.908,75
Fondsvermögen zum Ende des Rumpfberichtsjahres (30.04.2008)		28.812.584,11

**Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens**

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zum Zeitpunkt der Fondsauflage am 31.05.2007 und dem Berichtsstichtag am 30.04.2008.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2007/2008 wurde eine **Zwischenausschüttung** in Höhe von 1.716.300,00 EUR durchgeführt.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen** ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabepreis, der dem Rücknahmepreis entspricht, multipliziert mit der Anzahl der verkauften Anteile.

Der **ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 1.965.192,86 EUR ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften** ergibt sich aus der Wertentwicklung im Berichtszeitraum und der Differenz zwischen den Anschaffungskosten der Immobilien zum Verkehrswert. Die Wertveränderungen bei Beteiligungen werden zusätzlich durch die erfolgten Ausschüttungen aus der Immobiliengesellschaft beeinflusst.

**Vermögensaufstellung zum 30.04.2008**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		36.810.000,00		
			36.810.000,00	127,76
II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		9.675.741,25		
			9.675.741,25	33,58
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		2.591.982,40		
			2.591.982,40	9,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		13.299,58		
2. Zinsansprüche		8.469,11		
3. Andere		17.617,95		
			39.386,64	0,14
Summe aus I. - IV.			49.117.110,29	170,48
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		18.166.544,36		
-davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	18.166.544,36			

2. Grundstücksbewirtschaftung	33.633,58		
3. anderen Gründen	1.462.848,63		
		19.663.026,57	68,25
VI. Rückstellungen		641.499,61	2,23
Summe aus V. - VI.		20.304.526,18	70,48
Fondsvermögen		28.812.584,11	100,00
Anteilwert (EUR)		100,73	
Umlaufende Anteile (Stück)		286.050	

1) Eine Auflistung aller Immobilien findet sich auf Seite 8 ff.

### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Im Berichtszeitraum sind im **Immobilienbestand** vier deutsche Geschäftsgrundstücke in Bonn, Coesfeld, Billerbeck und Rehren als Zugänge zu verzeichnen. Die Immobilien sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Unter **Beteiligungen an Immobiliengesellschaften** wird die Beteiligung an der LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG ausgewiesen. Die Immobiliengesellschaft besitzt drei Objekte in Deutschland.

Zum Stichtag belaufen sich die **Liquiditätsanlagen** auf 2,6 Mio. EUR. Das Bankguthaben dient zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten. Gemäß § 5 Abs. 1 BVB i.V.m. § 80 Abs. 1 S. 2 und § 95 Abs. 6 InvG ist eine Mindestliquidität nicht vorgegeben.

In den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** sind Forderungen aus der direkten Weiterbelastung von umlagefähigen Kosten enthalten.

Die **Zinsansprüche** betreffen Zinserträge für die Bankguthaben im Monat April 2008.

Die unter **Andere Vermögensgegenstände** ausgewiesenen Posten betreffen Erwerbsnebenkosten für einen vorgesehenen Erwerb von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** von 18,2 Mio. EUR betreffen die für die anteilige Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** resultieren aus Verbindlichkeiten gegenüber Hausverwaltern.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Zwischenausschüttung 1.273,7 TEUR, Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb des ersten Pflegeheimportfolios 60,1 TEUR, Zinsverbindlichkeiten aus Krediten 72,2 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung und Depotbankgebühren April 2008 43,1 TEUR enthalten.

Es wurden **Rückstellungen** für noch zu leistende Anschaffungskosten in Höhe von 623,5 TEUR gebildet. Weitere Rückstellungen stehen im Zusammenhang mit Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Beratungskosten in Höhe von 18,0 TEUR.

### Immobilienverzeichnis zum 30.04.2008

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks	53111 Bonn/Bad Godesberg, Rheinallee 78	48653 Coesfeld, Grimpingstraße 11
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	A	A
Erwerbsdatum	01/2007	03/2007
Bau-/Umbaujahr	1998	2006
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.448	3.446
davon Erbbaurecht	---	---
Nutzfläche Pflegeheim (m <sup>2</sup> )	4.363	4.110
Kfz-Stellplätze	14	18
Ausstattungsmerkmale	TG/F/W/PA/LA	ZH/W/PA/LA
Lage des Grundstücks	48727 Billerbeck, Darfelder Straße 44	31479 Rehren (Auetal), Austraße 8
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	A	A
Erwerbsdatum	03/2007	03/2007
Bau-/Umbaujahr	2005	2006
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	4.121	7.442
davon Erbbaurecht	---	---
Nutzfläche Pflegeheim (m <sup>2</sup> )	2.715	5.197
Kfz-Stellplätze	15	26
Ausstattungsmerkmale	ZH/W/PA/LA	ZH/W/PA/LA
Art des Grundstücks		Art der Nutzung
G: Geschäftsgrundstück		A: Andere
Ausstattungsmerkmale		W: Warmwasser
ZH: Zentralheizung		PA: Personenaufzüge
F: Fernwärme		TG: Tiefgarage
LA: Lastenaufzüge		

Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG Mönckebergstraße 11 20095 Hamburg	LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG Mönckebergstraße 11 20095 Hamburg
Gesellschaftskapital in EUR	5.000,00	5.000,00
Beteiligungsquote in %	94,9 %	94,9 %
Erwerbsdatum:	01.06.2007	01.06.2007

Gesellschafterdarlehen in Euro Gesamt	---	---
Lage des Grundstücks	50969 Köln, Bremstraße/Sibille-Hartmann-Straße 1	24143 Kiel (Gaarden-Ost), Pickertstraße 36
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	A	A
Erwerbsdatum	01.06.2007	01.06.2007
Bau-/Umbaujahr	2006	1964/2005
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	3.134	7.001
davon Erbbaurecht	3.134	-
Nutzfläche Pflegeheim (m <sup>2</sup> )	3.552	3.095
Anzahl Kfz-Stellplätze	14	0
Ausstattungsmerkmale	ZH/W/PA	F/W/PA/LA
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG Mönckebergstraße 11 20095 Hamburg	
Gesellschaftskapital in EUR	5.000,00	
Beteiligungsquote in %	94,9 %	
Erwerbsdatum:	01.06.2007	
Gesellschafterdarlehen in Euro Gesamt	---	---
Lage des Grundstücks	24113 Kiel (Hassee), Uhlenkrog 8	
Art des Grundstücks	G	
Art der Nutzung	A	
Erwerbsdatum	01.06.2007	
Bau-/Umbaujahr	2007	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	7051	
davon Erbbaurecht	---	
Nutzfläche Pflegeheim (m <sup>2</sup> )	4.097	
Anzahl Kfz-Stellplätze	16	
Ausstattungsmerkmale	F-ZH/W/PA	

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.04.2008

#### Käufe

##### 1.) Direkt gehaltene Immobilien:

##### in Ländern mit EUR-Währung:

Lage des Grundstücks:	53111 Bonn-Bad Godesberg, Rheinallee 78	48653 Coesfeld, Grimpingstraße 11
Übergang von Nutzen und Lasten:	01.06.2007	01.06.2007
Lage des Grundstücks:	48727 Billerbeck, Darfelder Straße 44	31479 Rehren (Auetal), Auestraße 8
Übergang von Nutzen und Lasten:	01.06.2007	01.06.2007

##### 2.) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften:

##### in Ländern mit EUR-Währung:

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobiliengesellschaft	LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG Mönckebergstraße 11 20095 Hamburg
Beteiligungsquote:	94,9 %
Übergang von Nutzen und Lasten:	01.06.2007

Verkäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

### Bestand an Liquidität

Der Fonds LB Pflege-Invest Deutschland I hält zum Berichtstag keine Liquidität in Anteilen an einem oder mehreren anderen Fonds.

### Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01.05.2007 bis 30.04.2008

	EUR	EUR
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		2.312.731,31
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		732.014,85
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen		
3.1 Erträge aus Bankguthaben		73.099,48
Summe der Erträge		3.117.845,64
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1 Kosten der Immobilienverwaltung	33.230,03	
1.2 Sonstige Kosten	1.483,81	34.713,84
2. Zinsaufwendungen		781.801,61
3. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
3.1 Vergütung an die Fondsverwaltung	284.322,61	
3.2 Depotbankvergütung	16.412,09	
3.3 Sachverständigenkosten	17.093,46	
3.4 Sonst. Aufwendungen	18.309,17	336.137,33
gem. § 14 Abs. 5 BVB		
Summe der Aufwendungen		1.152.652,78
III. Ertragsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		1.965.192,86

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Unter der Position **Erträge aus Immobilien** werden die Mieteinnahmen aus den erworbenen Immobilien ausgewiesen.

**Die Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften** resultieren aus der Beteiligung an der Gesellschaft LB Immo Invest Erste Pflege GmbH & Co. KG.

Die im Berichtszeitraum erwirtschafteten **Erträge aus Liquiditätsanlagen** sind Zinseinnahmen für laufende Bankguthaben.

In den **Bewirtschaftungskosten** sind die Kosten der Immobilienverwaltung enthalten, soweit diese nicht an Mieter weiterbelastet werden können.

Die ausgewiesenen **Zinsaufwendungen** betreffen Darlehenszinsen für die im Zusammenhang mit den Erwerben von Immobilien aufgenommenen Darlehen.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** mit 336,1 TEUR enthalten neben der Verwaltungs- und Depotbankvergütung die Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten des Berichtszeitraums. Ferner wurden Sachverständigenkosten für Folgebewertungen und Vergütungen gemäß § 14 Abs. 5 BVB gezahlt. In den Verwaltungsvergütungen wurde eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung berücksichtigt.

## Berechnung der Ausschüttung

	Insgesamt in EUR	Je Anteil <sup>1)</sup> in EUR
Ordentlicher Nettoertrag	1.965.192,86	6,87
Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 15 Abs. 2 BVB	23.127,33	0,08
Für Ausschüttung verfügbar	1.942.065,53	6,79
Der Wiederanlage gemäß § 15 Abs 5. BVB zugeführt	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
Vorabausschüttung	1.716.300,00	6,00
Für Ausschüttung vorgesehene Erträge	225.765,53	0,79

<sup>1)</sup> Bezogen auf 286.050 ausgegebene Anteile zum 30.04.2008.

**Hamburg, im Juli 2008**

**LB Immo Invest GmbH**

**Geschäftsführung**

**Matthias Drüppel**

**Hans-Dieter Martin**

## Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens LB Pflege-Invest Deutschland I für das Rumpfgeschäftsjahr vom 31. Mai 2007 bis 30. April 2008 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

**Hamburg, 11. Juli 2008**

**KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Behrens, Wirtschaftsprüfer**

**Schmidt, Wirtschaftsprüfer**

Kontakt  Impressum  Behinderte  Epilepsie  Europa  International  Downloads