



**LEISTUNGSBILANZ 2014**

**GRÜNE  
WERTE**

**ENERGIE-ASSET-  
MANAGEMENT**





**Hinweis:** Die in dieser Leistungsbilanz aufgezeigten Ergebnisse von Neitzel & Cie. und den einzelnen Investmentanlagen sind ebenso wie die gezeigten Erwartungen, Ausblicke und sonstigen Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung der bestehenden oder zukünftigen Investmentanlagen von Neitzel & Cie. Die steuerlichen Auswirkungen von Beteiligungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können jederzeit Änderungen unterworfen sein. Es handelt sich bei den Investmentanlagen um unternehmerische Beteiligungen, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bieten. Es besteht vielmehr das Risiko, dass Anleger bei ungünstiger Entwicklung der Beteiligung nur geringe oder keine Auszahlungen erhalten, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Agio zur Folge haben kann. Bei dieser Leistungsbilanz handelt es sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung an einer Investmentanlage von Neitzel & Cie. Alleinige Grundlage für eine solche Beteiligung ist der jeweilige Verkaufsprospekt, der in der aktuellen Fassung kostenfrei bei der Anbieterin erhältlich ist, soweit die Platzierung noch nicht abgeschlossen ist. Der Verkaufsprospekt enthält vollständige Angaben zur entsprechenden Vermögensanlage, insbesondere zu den Risiken und den zugrunde liegenden Verträgen. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes stützen.



---

# INHALT

04

Brief der Geschäftsführung



06

Der Markt



08

Das Unternehmen



11

Wesentliche Beteiligte



12

Bestandsportfolio



18

Solarportfolio im Überblick





*„Schuster, bleib bei deinen Leisten“*

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
sehr geehrte Geschäftspartner,**

„Schuster, bleib bei deinen Leisten“. Ein Rat, der auf Apelles, einer der bedeutendsten Maler des antiken Griechenlands und Zeitgenosse Alexander des Großen, zurückgeführt wird und noch heute Bestand hat. „Beschränke dich auf deine Kernkompetenzen“ – die moderne Umsetzung dieses Sprichwortes wurde für Neitzel & Cie. zur Unternehmensphilosophie. „Grüne Werte – Energie-Asset-Management“ ist das, was wir können.

Der Investitionsstrategie konsequent folgen, aus Erfahrungen lernen und sich neuen Chancen nicht verschließen ist für uns das Geschäftsmodell, mit dem wir seit Jahren Anlageerfolge erzielen. Unsere flachen Hierarchien sorgen dafür, dass interessante Investitionsmöglichkeiten im Markt der Zukunftsenergien frühzeitig erkannt und in gewinnbringende Produktkonzepte umgesetzt werden können.

#### **GRÜNE WERTE – ENERGIE-ASSET-MANAGEMENT**

Im Interesse unserer Anleger verfolgen die Mitarbeiter von Neitzel & Cie. das Ziel, die „grünen“ Werte unserer Sachwertanlagen nachhaltig erfolgreich zu managen. Hier achten wir auf kontinuierliche Qualitätssicherung und Bestandspflege unserer mittlerweile 19 von uns erworbenen Photovoltaik-Anlagen.

Unsere Portfolios zeichnen sich besonders durch das aktive Management und die hohe Diversifikation an verschiedenen Standorten in Deutschland aus.

Am wichtigsten jedoch ist: Für unsere Anleger haben wir erfolgreich gearbeitet. Durchschnittlich 7,5 % p.a. Auszahlung erhielten die Anleger unserer bisher platzierten Kapitalanlagen bis heute.



v.l.n.r.: Kai Kinast, Bernd Neitzel, Dietmar Obst, Ulrich von Borstel, Alexander Klein

### AUSBLICK 2015

Das laufende Geschäftsjahr ist stark vom Ausbau des Anlegerschutzes geprägt. Am 10. Juli 2015 ist das Kleinanlegerschutzgesetz in Kraft getreten. Als erster Anbieter Deutschlands hat Neitzel & Cie. dieses Gesetz bei seiner aktuellen Vermögensanlage „Zukunftsenergie Deutschland 4“ umgesetzt. Die größere Transparenz und stärkere Aufsicht wird der Reputation der gesamten Branche gut tun.

### NEUE VERMÖGENSANLAGE VON NEITZEL & CIE.

Erfahrung genutzt und Chancen erkannt, diesem Maßstab ist Neitzel und Cie. mit der Umsetzung des neuen Produktkonzeptes „Zukunftsenergie Deutschland 4“ gefolgt. Die Erfahrung aus acht Jahren haben wir genutzt, um erneut in Photovoltaik-Anlagen zu investieren und wir haben die Chancen einer weiteren Energieerzeugungstechnik erkannt, um den Energiemix

in Deutschland voranzutreiben – die Kraft-Wärme-Kopplung. Bei der Kraft-Wärme-Kopplung wird die eingesetzte Energie doppelt genutzt – zur Erzeugung von Strom und Wärme. Dies geschieht in dezentralen Anlagen wie Blockheizkraftwerken (BHKW). Die Investitionen in BHKW und Photovoltaik-Anlagen sorgen für die Schaffung eines sich ergänzenden Energiemixes in dem von uns angebotenen Sachwert-Portfolio. Unser Dank gilt all unseren Anlegern und Geschäftspartnern. Wir hoffen auch weiterhin auf Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Neitzel  
Geschäftsführender Gesellschafter

# DER MARKT

Der Weltenergiebedarf ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Während die Weltbevölkerung von 1990 bis zum Jahr 2008 um 27 % wuchs, stieg der Weltenergiebedarf um 39 % an.

Noch wird der Bedarf vorwiegend durch fossile Energieträger gedeckt. Bei der Verbrennung werden CO<sup>2</sup>-Emissionen freigesetzt, die maßgeblich für den globalen Klimawandel verantwortlich sind. Darauf hat die Bundesregierung mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) reagiert. Es besteht seit April 2000 und ist der Motor für den Ausbau erneuerbarer Energien in Deutschland und somit eines unserer wichtigsten Klimaschutzinstrumente. Seitdem gab es vier Novellen, die jüngste trat am 1. August 2014 in Kraft. Mit dem EEG 2014 hat die Bundesregierung die Umstellung des Fördersystems für Erneuerbare Energien in Deutschland per Gesetz beschlossen.

Unter dem Einfluss der Atomkatastrophe von Fukushima wurde im Juni 2011 die Energiewende, also der komplette Ausstieg aus der Atomenergie bis 2022, vom Deutschen Bundestag beschlossen. Schon im Jahr 2025 sollen alternative Energien 45 % des benötigten Stroms bereitstellen, 2035 bis zu 60 % und im Jahr 2050 sogar 80 %. Zum ersten Mal waren 2014 Erneuerbare Energien mit 25,8 % wichtigster Energieträger des Energiemixes in Deutschland. Damit haben sie die Braunkohle auf Platz 2 verdrängt – ein großer Schritt in die richtige Richtung. Allein im Solarbereich wurden 2014 weltweit 50 Gigawatt PV-Anlagen installiert – ein Zuwachs zum Vorjahr von 35 %. Das hat das US-Marktforschungsinstitut Solarbuzz in seiner jüngsten Analyse festgestellt.

Mit den bereits vorhandenen Techniken zur Nutzung der erneuerbaren Energien könnte schon heute der jährliche Energiebedarf fast sechsfach gedeckt werden. Nach Angaben des FVEE (ForschungsVerbund Erneuerbare Energien) strahlt

allein die Sonne jährlich so viel Energie auf die Erde ab, dass der weltweite Bedarf 2.850-fach gedeckt werden könnte.

Das Potential an sonnenscheinreichen Flächen für die Stromerzeugung aus Solarenergie in Deutschland ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Wurde in den Bundesländern im Jahr 2005 eine Strommenge von 62,5 Terrawattstunden aus erneuerbaren Energien erzeugt, waren es 2014 bereits 157,4 Terrawattstunden. Im gleichen Zeitraum sank, lt. Informationen von GP Joule, der Atomstromanteil von 163,0 auf 96,9 Terrawattstunden. In einer Analyse der Deutschen Bank vom Januar 2015 wird die herausragende Bedeutung der Photovoltaik für die globale Energieversorgung unterstrichen. Danach könne in 80 % aller Länder weltweit bis 2017 Netzparität herrschen. Bei Eintritt dieser Prognose wird mit einem zweiten Solarboom gerechnet.

Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) sind gesetzlich garantierte langfristige und stabile rechtliche Rahmenbedingungen für den vorrangigen Ausbau alternativer und erneuerbarer Energien in Deutschland gegeben. Im Koalitionsvertrag vom September 2014 haben die Regierungsparteien das gesetzliche Ziel bekräftigt, den Anteil der Kraft-Wärme-Kopplung an der gesamten Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf 25 % zu steigern. Bei der Kraft-Wärme-Kopplung wird die eingesetzte Energie in Blockheizkraftwerken doppelt genutzt – zur Erzeugung von Strom und Wärme.

Das Konzept aller durch Neitzel & Cie. aufgelegten Vermögensanlagen im Bereich der Photovoltaik und weiterer Zukunftsenergien ermöglicht Investitionen in den Aufbau eines ausgewogenen und renditestarken Portfolios bestehender und bereits in Betrieb genommener Energieerzeugungstechniken in Deutschland.



---

*Der "grüne"  
Sachwert-  
spezialist*



# Das Unternehmen

Als Asset Manager und Sachwertspezialist entwickelt und realisiert Neitzel & Cie. Anlageprodukte, die den „grünen“ Sachwert in den Mittelpunkt stellen. Bisher hat das Unternehmen 19 Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 58 Megawatt Strom für rund 150 Millionen Euro erworben. An ihren Standorten in acht Bundesländern verfügen alle Anlagen über langfristige Vergütungsverträge nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Nach langjähriger Analyse des Marktes wird Neitzel & Cie. künftig zusätzlich in Blockheizkraftwerke investieren. Gründliche Recherchen des hauseigenen Kompetenzteams sowie positive Reaktionen der Anleger haben den Ausschlag für diese weitere Investition in den „grünen Markt“ gegeben.

## SPEZIALISIERUNG IST UNSERE STÄRKE

Unsere Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrungen und detailliertes Fachwissen. Zu unserem Team gehören nicht nur Energieexperten, Ingenieure und Betriebswirte, sondern ebenso erfahrene Fachkräfte aus den Bereichen Vertrieb, Marketing, Administration, Controlling und Steuern.

Die konsequente Weiterqualifizierung unserer Mitarbeiter auf dem gesamten Sektor der Erneuerbaren Energien hat uns zum Kompetenzträger, insbesondere für Photovoltaik-Anlagen, gemacht. Unser Bestreben ist es, alle weiteren Chancen auszuschöpfen, um zur gesetzlich beschlossenen Energiewende und dem damit verbundenen vollständigen Atomausstieg beizutragen. Dabei konzentrieren wir uns ausschließlich auf

planbare und nachhaltige Möglichkeiten zur Energieerzeugung in Deutschland.

## MITGLIED IM BSW UND B.KWK

Neitzel & Cie. ist Mitglied im Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) und im Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung e.V. (B.KWK).



Der BSW vertritt die Interessen von rund 1.000 Solarunternehmen. Der Verband agiert als Informant, Berater und Vermittler zwischen Wirtschaft, Politik und Verbrauchern. Er sorgt für Investitionssicherheit in der Wachstumsbranche Solarenergie.



Der B.KWK fördert den Umweltschutz durch die Unterstützung der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Ziel ist, den Anteil der KWK an der Energiebereitstellung in Deutschland zu erhöhen. Kraft-Wärme-Kopplung ist die gleichzeitige Umwandlung von eingesetzter Primärenergie in Elektrizität und Nutzwärme in einer Anlage.





*Unsere Stärke  
ist unser  
spezialisiertes  
Team*



*Ein Netzwerk  
von Kern-  
kompetenzen.*



# Wesentliche Beteiligte

## ST. ANNEN TREUHAND GMBH – ANSPRECHPARTNER FÜR ANLEGER

Die St. Annen Treuhand GmbH ist eine unabhängige Treuhandgesellschaft. Sie steht allen Anlegern mit einem umfassenden Treuhandservice zur Verfügung und ist Ansprechpartner bei allen Fragen der Gesellschafter rund um ihre Beteiligung. Dazu gehört ein regelmäßiger Informationsservice über die Entwicklung der einzelnen Beteiligungen. Anleger erhalten z. B. Treuhandberichte und werden über besondere Ereignisse unterrichtet. Auch die Gesellschafterversammlung wird von der St. Annen Treuhand GmbH begleitet. Ebenso gehören formale Leistungen, wie die Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Handelsregister-Formalitäten, zum Service.

## NCF FONDSVERWALTUNG GMBH – DIE MANAGER DER ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

In den vergangenen Jahren ist Neitzel & Cie. gewachsen. Vor allem durch personelle Verstärkung mit Kernkompetenz Erneuerbare Energien konnte sich die Tochtergesellschaft NCF Fondsverwaltung GmbH (NCF) zu einem professionellen Manager von Energieerzeugungsanlagen entwickeln. So liegt der gesamte Bereich der kaufmännischen Betriebsführung – von der Anlagenführung über Controlling bis hin zur Direktvermarktung – in einer Hand. Synergieeffekte und Kostenvorteile können umgehend realisiert werden.

Geschäftsführer der NCF ist Bernd Neitzel. Die Leitung der kaufmännischen Betriebsführung sowie die Koordination der technischen Betriebsführer aller Energieanlagen hat Kai Kinast übernommen. Der Diplom-Ingenieur und Master of Business Administration (MBA) war viele Jahre lang Manager und Strategieleiter eines der führenden deutschen Energieversorgungsunternehmen.

## UNSERE PARTNER – EIN NETZWERK VON KERNKOMPETENZEN

Neben unseren hausinternen Fachleuten arbeiten wir mit verschiedenen externen Partnern zusammen – die hohe Kompetenz von Sachverständigen, Ingenieurbüros und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gewährleisten ein großes Maß an Sicherheit und Transparenz.

Besonders erwähnenswert sind die engen Geschäftsbeziehungen zu der 8.2 Ingenieurpartnerschaft Obst & Ziehmann sowie der ensibo GmbH.

8.2

Die Sachverständigen  
für Erneuerbare Energien  
*The Experts in  
Renewable Energies*

Unter dem Dach der international renommierten **8.2-Gruppe** arbeiten 22 Ingenieurbüros, zuständig u.a. für die technische Prüfung von Windenergie-, Photovoltaik- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Blockheizkraftwerken. Die Gruppe bietet außerdem umfassende Consultingdienste für alle drei Technologien an. Siehe [www.8p2.de](http://www.8p2.de)

ensibo

**Ensibo** ist ein unabhängiger Service-Dienstleister für die technische Betriebsführung von Solarkraftwerken. Der Fokus des Unternehmens liegt auf der langfristigen Sicherung hoher Profitabilität der einzelnen Anlagen. Die schlanke Organisationsstruktur ermöglicht eine konsequente Anpassungsfähigkeit an Kundenwünsche. Mit einem der umfangreichsten und effizientesten Serviceprogramme für Solarkraftwerke agiert das Hamburger Unternehmen in ganz Deutschland sowie international. Siehe [www.ensibo.de](http://www.ensibo.de)

PKF ARBICON



Eng mit unserem Hause verbunden ist auch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **PKF ARBICON ZINK (PKF)**, eines der führenden mittelständischen Prüfungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland. An ihren zwei Standorten arbeiten rund 160 Mitarbeiter. Sie entwickeln Lösungen für komplexe Fragestellungen aus den Bereichen Finanzen, Wirtschaft und Steuern. Siehe [www.pkf-arbicon.de](http://www.pkf-arbicon.de)

PVLABGERMANY

Das **PV LAB Germany** ist ein spezialisiertes Prüflabor mit Fokus auf die Bereiche Qualitätssicherung und Risikobewertung für PV Module und Komponenten. Das unabhängige Labor mit Sitz in Potsdam prüft gleichermaßen Serienmodule in kleinen Stückzahlen, große Stichproben aus laufenden Produktionen und Neuentwicklungen hinsichtlich ihrer technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit während der gesamten Betriebsdauer. Mit dieser Expertise steht das PV LAB Germany Neitzel & Cie. projektbegleitend als kompetenter Partner in technischen Fragen zur Verfügung. Siehe [www.pv-lab.de](http://www.pv-lab.de)



# Solarenergie Nord

... ist das erste Solar-Investitionsangebot von Neitzel & Cie. Es wurde 2010 aufgelegt und im Frühjahr 2011 vollplatziert. Das von den Anlegern eingeworbene Eigenkapital von 12 Mio. Euro wurde in fünf fertig gestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Freilandanlagen in Norddeutschland investiert.

Zum Jahreswechsel 2012/2013 gab es einen Wechsel in der Geschäftsführung. Seitdem verantwortet Kai Kinast, bis zu diesem Zeitpunkt Beiratsmitglied in der Beteiligungsgesellschaft, die Geschäftsführung. Damit wurde der kontinuierlichen Weiterentwicklung und Optimierung der Vermögensanlage Rechnung getragen.

Das Investment sieht eine Laufzeit von 20 Jahren bis 2030 vor. Die Ertragswerte der Investitionsobjekte lagen in den Jahren 2011 mit 9,9%, 2012 mit 4,8%, 2013 mit 5,5% und 2014 mit 6,7% über den Planwerten. Mit einem Ertragsplus

von 10,04% und 9,83% belegten die Solaranlagen Meldorf (Schleswig-Holstein) und Roßla (Sachsen-Anhalt) auch im Jahr 2014 die Spitzenplätze.

Die bisher geleisteten Auszahlungen für die Jahre 2010 und 2012 erfolgten in prospektierter Höhe. Für das Jahr 2011 wurde die Auszahlung mit 8% um 1% übertroffen. Mit einer Auszahlung von 6,5% für das Jahr 2013 wurden 0,5% mehr ausgezahlt, als in der aktualisierten Langzeitprognose angegeben war. Die geplante Auszahlung für das Jahr 2014 wurde um 1% übertroffen. Somit wurden 4% im Mai 2015 und 4% im Oktober 2015 an die Anleger ausgezahlt. Insgesamt wurden bisher Auszahlungen von rund 40,5% an die Kommanditisten realisiert.

In den insgesamt fünf Anlagen der Solarenergie Nord wurden 2014 18,4 Mio. kWh produziert. Damit können ca. 5.200 Vier-Personen-Haushalte versorgt werden.

## Eckdaten

Bezeichnung	Solarenergie Nord
Gesellschaft	Solarenergie Nord GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2010, Plazierungsende: 2011
Komplementärin	Solarenergie Nord Verwaltungs GmbH
Treuhänderin	Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg
Gründungskommanditisten	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg
Kaufm. Betriebsführung	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg kinewables GmbH, München
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beiteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



Solarpark Blankenberg – Anlageobjekt Solarenergie Nord

### Investition und Finanzierung

	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Investitionsvolumen	50.128	52.793	2.665
Emissionskapital	12.000	12.000	0
Initiatorenkapital	50	50	0
Fremdkapital	37.718	40.720	3.002
Agio	360	360	0

### Betriebsphase

2014	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	4.675	5.086	411
Ausgaben	-2.232	-2.502	-271
Tilgung	-1.278	-1.278	0
Gesamt-Cashflow der Periode	1.165	1.306	140
Auszahlung an Anleger	-720	-780	-60
Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	445	526	80
Liquiditätsvortrag	2.073	1.629	-444
Kumulierte Liquidität nach Ausschüttung	2.519	2.155	-364
Stand Fremdkapital	29.887	29.871	16

### Auszahlungen

Auszahlungen/Jahr	Soll (Prospekt)	Ist
Für 2010	bis 10% <sup>1)</sup>	bis 10% <sup>1)</sup>
Für 2011	7%	8%
Für 2012	8%	8%
Für 2013	6%	6,5%
Für 2014	7%	8%

### Ertragsübersicht

Jahr	Soll in kWh/kWp	Ist in kWh/kWp	Abweichung
Für 2010 <sup>2)</sup>	945,0	1.068,3	13,0%
Für 2011	952,6	1.047,1	9,9%
Für 2012	950,3	995,70	4,8%
Für 2013	946,6	998,5	5,5%
Für 2014	942,9	1.006,2	6,7%

<sup>1)</sup> Für das Jahr 2010 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 10% p. a. an die Anleger ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).

<sup>2)</sup> Die Ertragswerte berücksichtigen nur den Solarpark Meldorf. Ab dem Geschäftsjahr 2011 wurden alle weiteren Photovoltaik-Anlagen übernommen.

# Solarenergie 2 Deutschland

... ist das zweite Solar-Investitionsangebot aus dem Hause Neitzel & Cie. und wurde nach Auflage und Vertriebsstart im Frühjahr 2011 bereits Ende September desselben Jahres vollplatziert. Das eingeworbene Eigenkapital von 15 Mio. Euro wurde in weitere fünf fertig gestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Anlagen sowie in ein Dachflächen-Portfolio in verschiedenen Regionen Deutschlands investiert.

Die stille Beteiligung in Höhe von 1 Mio. Euro wurde zum Ende des Jahres 2013 vorzeitig gekündigt und zzgl. einer Verzinsung von 12 % p. a. planmäßig an die Beteiligungsgesellschaft zurückgeführt. Mit dem Erwerb des Solarparks Frankenförde (Brandenburg) wurden die Investitionen 2013 abgeschlossen. Zudem wurden die restlichen Gesellschaftsanteile von 10 % am Solarpark Königsbrück (Sachsen) rückwirkend zum 01. Januar 2013 erworben.

Die Vermögensanlage sieht eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren bis 2021 vor. In 2012 lagen die Erträge 3 % über den Planwerten, trotz des mäßigen Sonnenjahres 2013 lagen die Erträge nur um -0,8 % unter den Planwerten. 2014 wurden die Planwerte mit einem Ertragsplus von 5,5 % übertroffen.

Die geleisteten Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 erfolgten prospektgemäß. Nach Abschluss der

Investitionen und nach Übernahme des Solarparks Frankenförde wurde den Anlegern die aktualisierte Langzeitprognose auf Basis des neuen Solarportfolios zugestellt. Aufgrund höherer Investitionen in ein differenziertes Solarportfolio gegenüber der Prospektannahme sowie der vorzeitigen Rückführung der stillen Beteiligung lag die Auszahlung für das Jahr 2013 bei 4 %.

Darüber hinaus wurden die Kommanditanteile an der Betriebsgesellschaft Mando Solarkraftwerke Nr. 11 in Thüringen am 17. Oktober 2014 verkauft. Die Haltedauer betrug lediglich 3 Jahre, der Brutto-Gesamtrückfluss lag bei 150 % bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital. Wegen der verspäteten Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber konnte die Beteiligungsgesellschaft Verzugszinsen in Höhe von rund 28.700 Euro verbuchen. Ende April 2015 wurde durch den Verkauf ein Gewinn in Höhe von 6,66 % inkl. der Eigenkapitalrückführung an die Anleger ausgezahlt. Die Jahresauszahlung für das Geschäftsjahr 2014 lag mit 7 % um 1 % über der aktualisierten Langzeitprognose und wurde im August 2015 an die Anleger ausgezahlt. Insgesamt wurden bisher Zahlungen in Höhe von rund 33,66 % geleistet.

In den fünf Anlagen der Solarenergie 2 Deutschland wurden im Jahr 2014 22,7 Mio. kWh produziert. Damit können rund 6.250 Vier-Personen-Haushalte versorgt werden.

## Eckdaten

Bezeichnung	Solarenergie 2 Deutschland
Gesellschaft	Zweite Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG
Emissionsjahr	2011; Plazierungsende: 2011
Komplementärin	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg
Treuhänderin	Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg
Gründungskommanditisten	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg
Kaufm. Betriebsführung	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beiteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb





Solarpark Herzfelde – Anlageobjekt Solarenergie 2 Deutschland

### Investition und Finanzierung

	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Investitionsvolumen	54.516	58.783	4.267
Emissionskapital	15.000	15.000	0
Initiatorenkapital	10	10	0
Fremdkapital	38.756	42.447	3.691
Agio	750	750	0

### Betriebsphase

2014	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	5.595	5.543	-52
Ausgaben	-2.190	-2.102	88
Tilgung	-2.614	-2.363	251
Gesamt-Cashflow der Periode	791	1.078	287
Auszahlung an Anleger	-600	-600	0
Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	191	477	287
Liquiditätsvortrag	3.042	2.682	-360
Kumulierte Liquidität nach Ausschüttung	3.232	3.159	-73
Stand Fremdkapital <sup>1)</sup>	35.889	33.597	-2.292

### Auszahlungen

Auszahlungen/Jahr	Soll (Prospekt)	Ist
Für 2011	bis 9 % <sup>2)</sup>	bis 9 % <sup>2)</sup>
Für 2012	7 %	7 %
Für 2013	4 %	4 %
Für 2014	6 %	7,0 % <sup>3)</sup> + 6,66 % <sup>4)</sup>

### Ertragsübersicht

Jahr	Soll in kWh/kWp	Ist in kWh/kWp	Abweichung
Für 2012	993,9	1.023,9	3,0%
Für 2013	1.014,5	1.006,3	-0,8%
Für 2014	1.018,8	1.074,5	5,5%

<sup>1)</sup> Die Abweichung resultiert daraus, dass im Soll der Verkauf des Dachportfolios Mando 11 nicht berücksichtigt ist.

<sup>2)</sup> Für das Jahr 2011 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 9% p. a. an die Anleger ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).

<sup>3)</sup> Auf Basis der aktualisierten Langfristprognose aus dem Jahr 2014 erfolgte im Juli 2015 die Auszahlung in Höhe von 7%. Damit liegt die Auszahlung 1% über Plan.

<sup>4)</sup> Aus dem Verkauf des Dachportfolios Mando Solarkraftwerke Nr. 11 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 6,66% inklusive Eigenkapitalrückführung an die Anleger.

# Solarenergie 3 Deutschland

... ist das dritte Solar-Investitionsangebot von Neitzel & Cie. und wurde im Jahr 2012 aufgelegt und im März 2014 mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund 12,3 Mio. Euro geschlossen. Auch hier wurden die Gelder der Anleger ausschließlich in fertig gestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Anlagen in Deutschland investiert. Dabei handelt es sich um vier Freiflächen- sowie drei Dachflächenanlagen in sechs Bundesländern.

Die beiden in 2014 erworbenen Freiflächenanlagen in Halle (Sachsen-Anhalt) und Welsow (Brandenburg) konnten deutlich von neu abgeschlossenen Fremdfinanzierungen profitieren. Grund dafür ist das niedrige Zinsniveau von 2,8% p.a. und 2,61% p.a. bei einer Restlaufzeit bis zum Ende der Jahre 2029 und 2030.

Außerdem wurden bei den Freiflächenanlagen in Kinderbeuern und Mittelstrimmig (beide in Rheinland-Pfalz) nach der Insolvenz des Verkäufers und Generalunternehmers, der S.A.G. Solarstrom AG, alle noch offenen technischen Probleme geklärt. Der neue technische Betriebsführer, die ensibo GmbH, hat die Rückstände abgearbeitet und die Unternehmensstruktur optimiert. Die sich aus diesen Maßnahmen ergebenden Forderungen an den Insolvenzverwalter wurden fristgerecht angemeldet. Eine endgültige Entscheidung im In-

solvenzverfahren erwartet die Geschäftsführung noch im Laufe des Jahres 2015.

Im Jahr 2014 lagen die Erträge der einzelnen Anlagen rund 1,5% über den Planwerten der jeweiligen Ertragsgutachten.

Die Auszahlung inklusive Frühzeichnerbonus für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte vollständig und in prospektierter Höhe im Frühjahr 2013. Durch die zeitliche Verschiebung bei der Übernahme einiger Solaranlagen wurde die erste Teilzahlung für das Geschäftsjahr 2013 verspätet im Januar 2015 gezahlt, die zweite Teilzahlung im April 2015. Die erste Teilzahlung der prognostizierten Auszahlung in Höhe von 3,5% für 2014 erfolgte bereits im Oktober 2015. Die Restauszahlung in Höhe von 3,25% ist nach vollständiger Übernahme der Solaranlagen und Abstimmung mit den finanzierenden Banken ebenfalls 2015 geplant. Zum Redaktionsschluss dieser Leistungsbilanz am 26. Oktober 2015 waren die Verhandlungen zur Übernahme des Solarparks Rain mit einer installierten Leistung von 4,2 Megawatt bereits positiv abgeschlossen und die Vertragsunterzeichnung stand unmittelbar bevor.

In den sieben Anlagen des Solarenergie 3 Deutschland wurden im Jahr 2014 18,3 Mio. kWh produziert. Damit können ca. 5.200 Vier-Personen-Haushalte versorgt werden.

## Eckdaten

Bezeichnung	Solarenergie 3 Deutschland
Gesellschaft	Dritte Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG
Emissionsjahr	2012; Plazierungsende: 2014
Komplementärin	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg
Treuhänderin	St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg
Gründungskommanditisten	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg
Kaufm. Betriebsführung	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beiteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb





Solarpark Halle – Anlageobjekt Solarenergie 3 Deutschland

### Investition und Finanzierung

	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	54.278	27.220	-27.058
Emissionskapital	12.263	12.263	0
Initiatorenkapital	10	10	0
Fremdkapital	41.392	20.564	-20.828
Agio	613	613	0

### Betriebsphase

2014	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	5.561	2.446	-3.115
Ausgaben	-2.415	-1.252	1.163
Tilgung	-1.124	-629	495
Gesamt-Cashflow der Periode	2.022	565	-1.456
Auszahlung an Anleger <sup>2)</sup>	-828	0	828
Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	1.194	565	-628
Liquiditätsvortrag	673	990	317
Kumulierte Liquidität nach Ausschüttung	1.866	1.555	-311
Stand Fremdkapital <sup>3)</sup>	40.013	19.571	-20.442

### Auszahlungen

Auszahlungen/Jahr	Soll (Prospekt)	Ist
Für 2012	bis 8 % <sup>4)</sup>	bis 8 % <sup>4)</sup>
Für 2013	6,75%	6,75%
Für 2014	6,75%	3,50% / 3,25% <sup>5)</sup>

### Ertragsübersicht

Jahr	Soll in kWh/kWp	Ist in kWh/kWp	Abweichung
Für 2012	437,53	398,09	-9,0%
Für 2013	574,47	530,92	-7,6%
Für 2014	987,66	1.002,06	1,5%

<sup>1)</sup> Die Abweichung resultiert aus dem noch nicht abgeschlossenen Investitionsprozess, der in 2015 erfolgen wird.

<sup>2)</sup> Aufgrund des längeren Investitionsprozesses und späteren Übernahme der Investitionsobjekte Halle und Welsow, erfolgte die Auszahlung für 2013 Anfang 2015.

<sup>3)</sup> Die Abweichung resultiert daraus, dass im Soll die Investitionsphase auf Basis des Nachtrags Nr. 4 vollständig abgeschlossen wurde.

<sup>4)</sup> Für das Jahr 2012 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 8 % p. a. an die Anleger ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).

<sup>5)</sup> Die zweite prognostizierte Teilauszahlung in Höhe von 3,25 % für das Jahr 2014 soll mit Vollinvestition erfolgen.



# Solarportfolio 2014 im Überblick

## Solarenergie Nord

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Soll	Ist	Abweichung
Meldorf	Schleswig-Holstein	7.654	2009/2010	2009/2010	Hyundai	Solarmax	0,2997	937,46	1.031,57	10,04%
Roßla	Sachsen-Anhalt	6.016	2010	2010	Qcells	Refusol	0,2843	956,68	1.050,73	9,83%
Achtrup	Schleswig-Holstein	2.001	2010	2010	Sharp & Hyundai	Helios	0,2843	931,51	976,3	4,81%
Blankenberg	Mecklenburg-Vorpommern	1.109	2009	2010	Nexpower	Kaco	0,3194	935,59	883,08	-5,61%
Glasewitz	Mecklenburg-Vorpommern	1.507	2010	2010	Nexpower	Voltwerk	0,2843	936,47	830,31	-11,34%
<b>Summe + 6,7 %</b>										

## Solarenergie 2 Deutschland

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Soll	Ist	Abweichung
Königsbrück	Sachsen	2.926	2010	2010/2011	Astronergy	Powerone	0,2843	947,29	1.025,28	8,23%
Herbsleben Freifläche	Thüringen	1.734	2010	2010	Canadian Solar	Kaco	0,2843	940,75	1.026,15	9,08%
Herbsleben Dachfläche	Thüringen	351	2010	2011	Canadian Solar	Diehl	0,3129	855,14	934,45	9,27%
Mando Solar-kraftwerke Nr. 11	Thüringen	1.954	2011	2011	Yingli	Siemens Sinvert	0,2625	946,70	979,40	3,45%
Herzfelde	Brandenburg	3.367	2011	2011	Hanwa u. Chaori	SMA	0,2111	1.220,33	1.328,90	8,90%
Epenwörden	Schleswig-Holstein	5.053	2010/2011	2010	Suntech u. Wafertex	Kostal	0,2895	974,13	1.030,5	5,79%
Frankenförde	Brandenburg	5.745	2010/2011	2010/2011	Canadian Solar u. Hanwha QCells	Schneider Electric	0,2484	1.034,45	1.045,77	1,09%
<b>Summe + 5,5 %</b>										

## Solarenergie 3 Deutschland

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Soll	Ist	Abweichung
Solarpark Mosel	Rheinland-Pfalz	3.241	2011	2012	Trina	Kaco	0,2172	990,18	961,08	-2,94%
Solardachflächen Baruth	Brandenburg	1.086	2011	2012	CSG PVTech	SMA	0,2638	931,04	968,23	3,99%
Solardachflächen Wuppertal	Nordrhein-Westfalen	1.338	2012	2012	CSG PVTech	SMA	0,2246	924,88	958,38	3,62%
Solardachfläche Lüdersdorf	Mecklenburg-Vorpommern	900	2012	2012	CSG PVTech	SMA	0,2216	830,50	841,62	1,34%
Solarpark Torgau	Sachsen	4.252	2013	2013	REC	Refusol	0,1006	1.090,36	1.053,48	-3,38%
Solarpark Halle	Sachsen-Anhalt	4.197	2011	2012	Solaria	Solarmax	0,2207	950	1.038,73	9,34%
Solarpark Uckermark	Brandenburg	3.302	2012	2013	Topray	Solutronic	0,1562	698,1	682,4	-2,26%
<b>Summe + 1,5 %</b>										

# Prüfbescheinigung

PKF UNITESTA Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bescheinigung

Wir haben die Angaben in der "Leistungsbilanz 2014" der Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, zum Stichtag 31. Dezember 2014 (Redaktionsschluss 26. Oktober 2015) auftragsgemäß geprüft. Unsere Prüfung erfolgte auftragsgemäß lediglich hinsichtlich der finanzwirtschaftlichen Zahlen, der sonstigen Gesellschaftsangaben sowie der Ertragszahlen der einbezogenen Fondsgesellschaften. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft beziehungsweise der jeweiligen Vertreter der in der Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe ist es zu beurteilen, ob die Angaben in der Leistungsbilanz richtig aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen in Hinblick auf die drei einbezogenen Fondsgesellschaften abgeleitet worden sind. Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen selbst waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.


Unsere Prüfung erfolgte anhand der uns von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Nachweise für die in der Leistungsbilanz gemachten Angaben einzeln überprüft. Art und Umfang der Prüfung haben wir in unseren Arbeitspapieren dokumentiert. Die Ausgangsunterlagen, die der Leistungsbilanz zugrunde gelegt wurden, sind insbesondere die von der PKF ARBICON ZINK KG erstellten Buchhaltungen und Jahresabschlüsse, Verkaufsprospekte inkl. der Nachträge sowie Gesellschafterrundschreiben der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften

Auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die in der Leistungsbilanz 2014 (Redaktionsschluss 26. Oktober 2015) enthaltenen Angaben zu den drei dargestellten Publikumsfonds richtig aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet wurden.

Oldenburg, den 27. Oktober 2015

PKF UNITESTA Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Lütke)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Brückner)  
Wirtschaftsprüfer





Die Leistungsbilanz stellt die Daten zum Stichtag 31. Dezember 2014 dar. Redaktionsschluss ist der 26. Oktober 2015. Alle Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte sind nach bestem Wissen erfolgt und beruhen auf den gegenwärtigen Grundsätzen und formellen Anforderungen, welche innerhalb dieser Broschüre abgedruckt sind. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge stellen keinen Indikator für zukünftige Erträge dar. Die Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg hält die Leistungsbilanz zur kostenlosen Ausgabe bereit.

**Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG**

Gerhofstraße 18 • 20354 Hamburg • Telefon +49 (40) 413 66 19 - 0 • Fax - 19 • [info@neitzel-cie.de](mailto:info@neitzel-cie.de) • [www.neitzel-cie.de](http://www.neitzel-cie.de)