



Qualität für Ihren Erfolg

# Geschäftsbericht 2010



<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Struktur der LHI Gruppe</b>	<b>6</b>
<b>Strategie und Positionierung</b>	<b>8</b>
<b>Unternehmensgeschichte</b>	<b>10</b>
<b>Human Resources</b>	<b>11</b>
<b>LHI Daten</b>	<b>12</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>13</b>
<b>Bericht zur Geschäftsentwicklung</b>	<b>14</b>
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	14
Branchenentwicklung	15
Geschäftsentwicklung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
Risikobericht	17
Ausblick/Prognosebericht	19
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2010</b>	<b>20</b>
Bilanz	20
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	22
Anhang	23
Anlagenspiegel	23
Angaben zu den Verbindlichkeiten	23
I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	24
II. Erläuterungen zum Jahresabschluss	26
III. Sonstige Angaben	31
IV. Ergebnisverwendung	32
Bestätigungsvermerk	33

# Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

vor Ihnen liegt unser Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2010. Es war ein besonderes Jahr, das sich am besten mit den folgenden Attributen beschreiben lässt: überraschend, herausfordernd und erfolgreich.

**Überraschend.** Als wir im 1. Quartal 2010 von den Branchenverbänden BDL und VGF die Zahlen für das Jahr 2009 erhielten, war Skepsis für das laufende Jahr geboten. Und tatsächlich waren sowohl private Fondskunden als auch die gewerbliche Wirtschaft hinsichtlich unserer Produkte zunächst stark zurückhaltend. Zu Optimismus bestand wenig Grund, ließ doch das 1. Quartal 2010 vermuten, dass sich die Konjunkturlage des Jahres 2009 nahtlos fortsetzen würde. Im April/Mai 2010 kam jedoch die Trendumkehr. Getrieben von einem guten Exportgeschäft der Industrie und der von Konjunkturpaketen gestützten gewerblichen Wirtschaft, konnten wir eine steigende Nachfrage nach LHI Produkten im Bereich Finanzierung, Bilanz- und Steueroptimierung verzeichnen. Auch das Geschäft mit Fondsprodukten im Publikumsbereich und für Family Offices war durch eine überraschend gute Stimmung geprägt. Es hat sich gezeigt, dass die von der Bundesregierung und ihren Vorgängern eingeleiteten strukturellen Maßnahmen zur Flexibilisierung des Arbeitsmarktes eine positive Wirkung auf private Haushalte und auch auf Vermögensanleger entfalten konnten. Heute wissen wir mit Gewissheit, dass Deutschland besser als andere EU-Länder durch die Krise gekommen ist.

**Herausfordernd.** Bereits im Jahr 2009 war uns sehr bewusst, dass nach der Bewältigung der Finanzkrise eine Rückkehr zu alten Standards und Verhaltensweisen nicht denkbar sein würde. Dem haben wir uns gestellt. Im Bereich unserer Publikumsfonds und Private Placements haben wir konsequent auf nachhaltige Produkte gesetzt. Unsere Solarfonds wurden am Markt sehr gut aufgenommen und konnten jeweils schnell platziert werden. Maßgeblich für das Produktvertrauen waren gesicherte Zahlungsströme aufgrund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sowie eine Transparenz im Produkt selbst, die das Investment auch Nichtfachleuten schnell verständlich machen konnte. Gerade im Bereich der erneuerbaren Energien zeigt sich, dass der von uns in der Produktdiversifikation bereits 2008 eingeschlagene Weg – hin zu dem, was verständlich und volkswirtschaftlich sinnvoll ist – vom Anleger aufgegriffen wird. Mit dem Fondsprodukt LHI Canon Wien haben wir ebenfalls das Anlegerinteresse getroffen: Ein langfristig gesicherter Cashflow durch Vermietung über 15 Jahre an ein international bekanntes Unternehmen nahm die Marktbedürfnisse auf. Es hat sich als richtig erwiesen, bereits im Vorjahr die Grundlagen für ein interessantes Investment zu legen. Prägend für die Entwicklung im Bereich unserer gewerblichen Kunden war die Tatsache, dass es nicht möglich ist, langfristig größere Investitionsvorhaben ohne Eigenkapital zu finanzieren. LHI hat die Herausforderungen der Finanzierung angenommen: Mit unserem Produkt RElease bieten wir die Möglichkeit, gewerblich genutzte Objekte effizient und sicher zu finanzieren. Daraus entsteht eine Win-win-Situation für uns, unsere Investoren sowie die gewerblichen Nutzer. Möglich wird dies natürlich erst, wenn man alte Denkstrukturen verlässt. So haben wir das neue Produkt frei von gängigen Lösungsmustern durchdacht und vor der Erstplatzierung im Markt unter dem Aspekt des „Nutzenstiftens“ intensiv geprüft. Eine andere Herausforderung im Bereich der Produkte für unsere gewerblichen Kunden und insbesondere für die Leasingwelt bestand in der zunehmenden Diskussion über eine sich ändernde Bilanzierung von angemieteten Objekten. Unter dem Begriff „Right-of-Use-Bilanzierung“ wurden viele potenzielle Mieter, aber auch Leasingnehmer verunsichert. Umso erfreulicher ist es, dass wir dieses Thema durch unsere aktive Mitwirkung in den Verbänden zumindest entschärfen konnten. Wir haben viel Zeit investiert, um bereits heute Lösungen anzubieten, die auch in der zukünftigen Right-of-Use-Welt eine bilanzoptimierte Finanzierung notwendiger Investitionen erlauben.

Ein weiteres Themenfeld ist die zunehmende Regulierung. Die LHI wird aufgrund ihrer Leasingtätigkeit seit 2009 als Finanzdienstleistungsinstitut von der BaFin beaufsichtigt. Auch zeichnete sich ab, dass der Bereich der Fondsprodukte einer gesonderten Regulierung über die AIFM-Richtlinie zugeführt würde. Transparenz, klare Dokumentation von Entscheidungsstrukturen sowie ein aktives Risikomanagement sind daher frühzeitig zu Merkmalen unserer Produktwelt geworden. Wir haben Entwicklungen antizipiert und Vorkehrungen getroffen, um mit dem gesamten Haus für die Zukunft vorbereitet zu sein. Und es macht uns stolz, sagen zu können, dass LHI Produkte bereits heute die absehbaren Anforderungen von morgen erfüllen.

**Erfolgreich.** Mit einem Neugeschäftsvolumen von rd. 1,25 Mrd. EUR konnte die LHI an die Vorjahresergebnisse anknüpfen. Auch im Bereich unserer Fonds haben wir mit 55,0 Mio. EUR platziertem Eigenkapital einen zufriedenstellenden Wert erzielt. Das handelsrechtliche Ergebnis von gut 3,7 Mio. EUR zeigt, dass wir uns auf dem richtigen Weg zu früherer Ertragsstärke befinden. Im Vordergrund steht nun, dass wir für das Jahr 2011 bestens aufgestellt sind: Mit den zum Jahresende fertiggestellten Fondsprodukten LHI Turbinenfonds II und LHI Solarpark Finsterwalde-Lichterfeld haben wir Produkte, die genau auf die Bedürfnisse des Marktes zugeschnitten sind. Wie richtig wir damit liegen, zeigen die Platzierungszahlen in den ersten Wochen des Jahres 2011. Wir haben die Grundlagen für ein erfolgreiches Jahr geschaffen und blicken daher fern von großer Euphorie, aber mit einem gesunden Optimismus nach vorn.

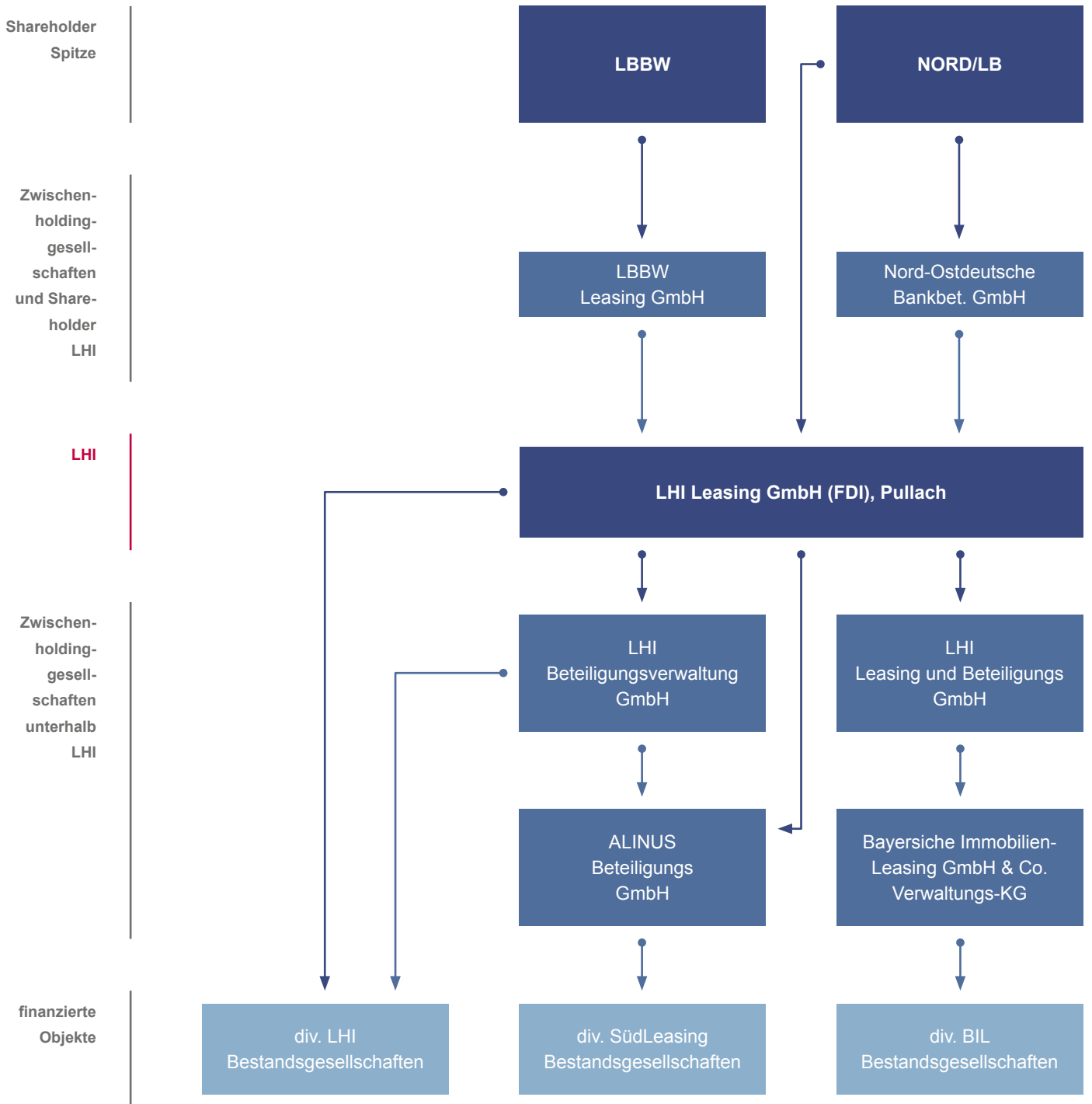
Ihnen wünschen wir beim Lesen unseres Geschäftsberichts viel Freude, dokumentiert er doch anhand von Fakten unser Selbstverständnis „Qualität für Ihren Erfolg“.

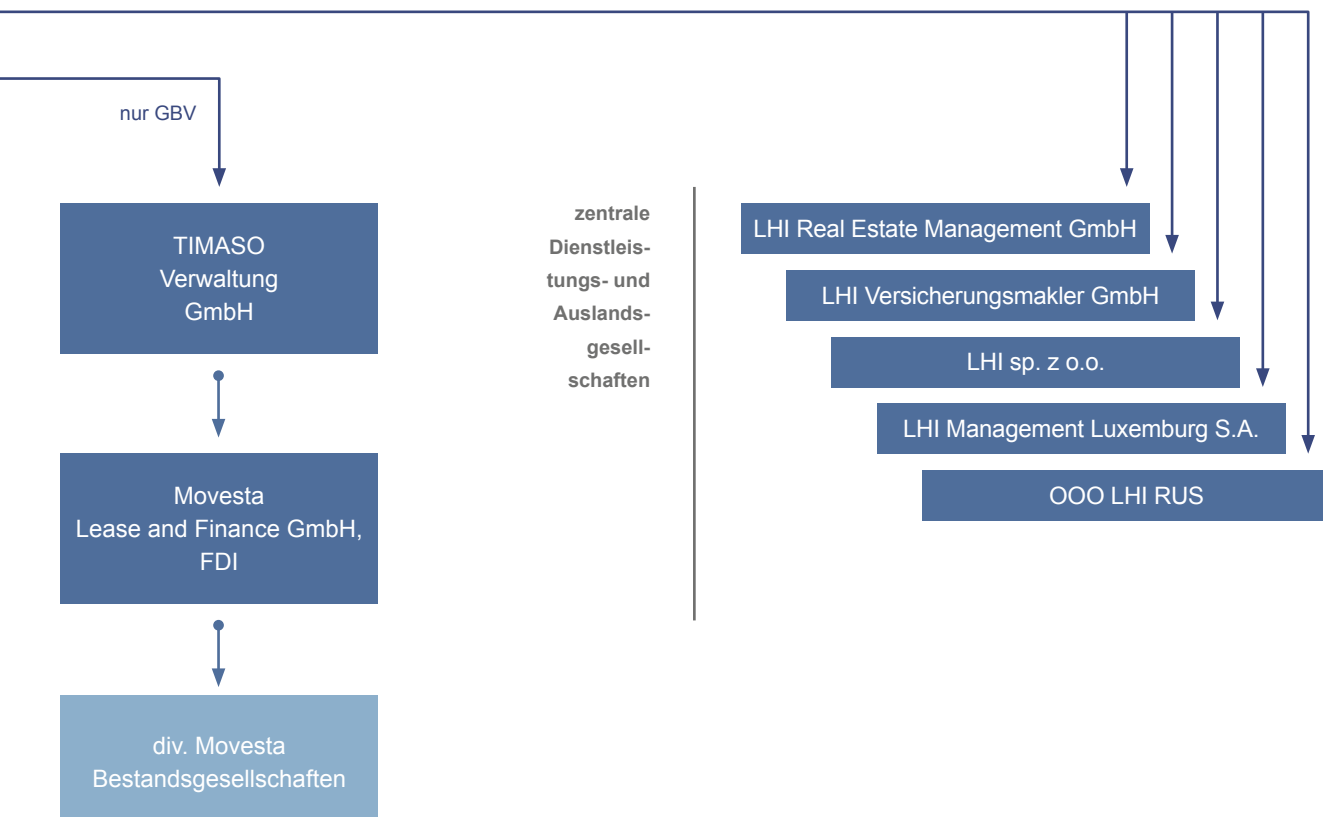
Oliver Porr  
Geschäftsführer

Robert Soethe  
Geschäftsführer

Heimo Koch  
Geschäftsführer

# Struktur der LHI Gruppe





# Strategie und Positionierung

Als 1973 die LHI Leasinggesellschaft für Handel und Industrie mbH gegründet wurde, stand das Immobilienleasing ganz im Mittelpunkt des Unternehmens. In den Folgejahren hat sich die LHI zu einem der marktbedeutenden Anbieter entwickelt. Ausweislich der Marktzahlen des BDL (Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e. V.) war das Gesamtmarktvolumen im Bereich des Immobilienleasings in den vergangenen Jahren stark rückläufig.

Infolge dieses schrumpfenden Marktes ist es zu einer Konsolidierung gekommen, bei der die LHI eine maßgebende Rolle spielte. So wurden 2002 die Bayerische Immobilienleasing und 2006 der Immobilienleasingbestand der SüdLeasing in das Unternehmen integriert. 2009 erfolgte die Übernahme der Verwaltungsaktivitäten der Movesta Lease and Finance GmbH auf die Systeme der LHI. Zusammen mit dem Ausscheiden traditioneller Wettbewerber aus dem Immobilienleasingmarkt konnte die LHI sukzessive ihren Marktanteil steigern. Wir beobachten, dass nunmehr eine Bodenbildung hinsichtlich des Marktvolumens erreicht wird.

Zwar sind traditionelle Immobilienleasingvorteile im Bereich der Gewerbesteuer und der handelsrechtlichen Off-Balance-Finanzierung weggefallen, doch nach wie vor gibt es gute Gründe, Immobilienleasing als Investitionsfinanzierung zu wählen: Zu denken ist an Grunderwerbsteueroptimierungen bzw. -prophylaxen bei absehbaren Konzernveränderungen, den Aspekt der outgesourcten Grundbesitzverwaltung sowie die Finanzierungsbeschaffung durch ein hierauf spezialisiertes Unternehmen. Strategisch wird deshalb die LHI den Bereich des Immobilienleasings nicht aufgeben, sondern die gewonnene Marktstärke nutzen, um auch weiterhin in diesem Markt aktiv Neugeschäft zu betreiben.

Zu Beginn der 80er Jahre konnten durch die Einbindung privater Personen Vorteile bei der Projektfinanzierung generiert werden. Hieraus ist bei der LHI zunächst das Private-Placement-Geschäft entstanden. Maßgeblicher Treiber für den Publikumsfondsbereich war die Sonderabschreibung für Investitionsobjekte in den neuen Bundesländern nach der Wiedervereinigung. Hiernach zeigte sich, dass es ein nachhaltiges Interesse privater Anleger gibt, sich an volkswirtschaftlich notwendigen Investitionen im Wege eines Fonds zu beteiligen. Strategisch werden wir das Geschäftsfeld der Fonds weiter ausbauen. Im Vordergrund steht hierbei die Überlegung, dass in der Zukunft nicht die Strukturierungsleistung als solche bezahlt wird, sondern die zu erbringende Assetmanagementleistung.

Die LHI hat sich deshalb bewusst entschieden, nicht in allen denkbaren Assetklassen aktiv zu sein, sondern sich auf die Kernkompetenz Immobilien, bei den erneuerbaren Energien auf Solar und Wind sowie auf den Sektor Aviation zu konzentrieren. Im Bereich Aviation haben wir uns mit dem Nischenprodukt Flugzeugturbine eine interessante Marktstellung erarbeitet. In der Zukunft werden wir dieses Know-how im Bereich der Luftfahrt und der Luftverkehrsgesellschaften nutzen, um auch in das Segment der Finanzierung ganzer Flugzeuge zu expandieren. Das bestehende Netzwerk im Bereich der dort tätigen Unternehmen wird uns dabei helfen. Bei den erneuerbaren Energien sehen wir in Nord- und Mitteleuropa insbesondere im Bereich der Windkraft noch ungenutzte Potenziale. Bei den Solaranlagen rechnen wir damit, dass bei einer Absenkung der Einspeisevergütung eine Projektierung in Deutschland künftig nur noch bedingt sinnvoll sein wird. Hier sind wir intensiv dabei, andere Märkte wie z. B. die USA zu bearbeiten, um das bereits vorhandene Know-how weiter nutzen zu können.

Mit über 19 Mrd. EUR Immobilieninvestments ist die LHI eine der führenden Immobiliengesellschaften in Deutschland. Auch in Polen haben wir uns eine marktbedeutende Stellung erarbeitet. Diese Kompetenz werden wir weiter nutzen. Im Fokus steht dabei die Überlegung, nicht nur das Immobilien-Know-how, sondern auch das Markt-Know-how zu nutzen. Deshalb streben wir eine Tätigkeit vorrangig in westeuropäischen Kernmärkten sowie in Polen an.

Unsere Kompetenzen in der Strukturierung, Verwaltung und Abwicklung von Leasing- und Fondsgesellschaften bedingen ein hohes Know-how in den Bereichen Bilanz, Finanzierung und Asset. Dieses Know-how werden wir in unserem neu definierten Geschäftsfeld „Solutions“ gezielt anbieten. Die LHI wird hierbei an der Schnittstelle zwischen Corporate Finance, Structured Finance und dem Tätigkeitsbereich einer Investmentboutique tätig sein. Der Solutions-Bereich liefert unseren Kunden einzelfallbezogene, maßgeschneiderte Lösungen. Gerade in Zeiten nur begrenzt vorhandener Refinanzierungsressourcen ist es gut zu wissen, dass die LHI über traditionell gewachsene Möglichkeiten zur Ausplatzierung von Eigenkapitalanteilen im Rahmen des Fondsgeschäfts verfügt. So gesehen sind Solutions oftmals eigenkapitalgestützte, leasingähnliche Strukturen, bei denen jenseits von Banken Dritte die Finanzierung übernehmen.

Die LHI ist somit zusammenfassend mehr als nur eine Leasinggesellschaft, mehr als nur ein Emissionshaus und etwas anderes als die Corporate-Finance- und Structured-Finance-Abteilung einer Bank. Wir verstehen uns deshalb als ein besonderes Unternehmen, das – der Qualität verpflichtet – hochinteressante Produkte sowohl den Anlegern als auch denjenigen bietet, die an Investitionsfinanzierung interessiert sind.

Der Umstand, dass wir als Leasinggesellschaft bereits seit 2009 der Aufsicht der Bundesbank und der BaFin unterliegen, bringt uns heute den Wettbewerbsvorteil, mit den regulatorischen Anforderungen vertraut zu sein. Für das Gesamtunternehmen haben wir bspw. ein hochkomplexes Risikomanagementsystem aufgebaut. Die Unternehmenssteuerung erfüllt alle Anforderungen an Finanzdienstleistungsinstitute nach dem Kreditwesengesetz. Im Bereich der Fonds stehen wir vor einem ähnlichen Wandel wie die Leasingwirtschaft vor einigen Jahren. Auch hier sehen wir erhöhte regulatorische Anforderungen auf das Unternehmen zukommen, bspw. durch die europäische AIFM-Richtlinie, die erwartungsgemäß bis 2013 in nationales Recht umzusetzen ist, und die zusätzlichen nationalen Regulierungsbestrebungen unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes.

Aus der Tatsache, dass wir hierfür bestens gerüstet sind, ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil, den wir nutzen werden. Dies erlaubt uns die Vision, unsere oben skizzierten Unternehmensbereiche zu einem voll integrierten Finanzdienstleistungsinstitut ausbauen zu können.

# Unternehmensgeschichte der LHI Leasing GmbH

Die LHI wurde am 1. Oktober 1973 als Leasinggesellschaft für Handel und Industrie mbH von Dr. Matthias Schmitt und der Norddeutschen Landesbank – Girozentrale – gegründet. Der Schwerpunkt lag zunächst im Bereich der Finanzierung von Immobilien-Investitionsvorhaben deutscher Lebensmittel Einzelhändler. Die neuen Geschäftsfelder Finanzierung von Produktionsanlagen und strukturierte Finanzierungen wurden im Jahr 1977 etabliert. Zwei Jahre später erwarb die Berliner Bank AG aus dem Bestand von Dr. Schmitt 40 % der Geschäftsanteile an der LHI.

Mit dem Gestalten von Leasingengagements erwarb die LHI umfangreiches Wissen auf den Gebieten der Bilanzierung, Verwaltung von Objektgesellschaften, Recht und Steuern. Dieses Know-how wurde in den Folgejahren verstärkt für die Entwicklung und Realisierung von strukturierten Finanzierungen eingesetzt. Denn die LHI Philosophie war stets darauf ausgerichtet, den Kunden nicht nur Ideen zu liefern, sondern auch die Umsetzung der Ideen aktiv zu begleiten und die Objekte langfristig zu verwalten.

Im Bereich des Leasings wurde seit 1981 auch privates Kapital in die Investitionsfinanzierungen eingebunden. Im Zuge der Sonderabschreibungsmöglichkeiten in den neuen Bundesländern legte die LHI seit dem Jahr 1993 Publikumsfonds auf. Mit einer eigenen Gesellschaft trat die LHI im Jahr 1995 in den Nachbarmarkt Polen ein – die LHI sp. z o.o. konnte sich in den Folgejahren zum größten nationalen Anbieter im Bereich des Immobilienleasings entwickeln.

Der Unternehmensgründer Dr. Schmitt gab seine letzten Geschäftsanteile im Jahr 1996 an die Bankgesellschaft Berlin ab, die Rechtsnachfolgerin der Berliner Bank. Von dieser übernahm die Norddeutsche Landesbank im Jahr 2004 alle Anteile und wurde vorübergehend zur Alleingesellschafterin. Die LHI wurde jedoch als Profitcenter behandelt und nicht als ein Konzernunternehmen integriert. So konnte im Jahr 2006 die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) als weitere Gesellschafterin gewonnen werden. Seitdem hält die LBBW 51 % und die NORD/LB 49 % der Geschäftsanteile.

Mit dem Jahrtausendwechsel wurde die Wachstumsstrategie erweitert, so dass neben der kontinuierlichen Geschäftsausweitung von innen heraus nun auch Zukäufe realisiert werden. Im Jahr 2002 konnte die Bayerische Immobilienleasing erworben und im Jahr 2006 die Immobilienleasingsparte der SüdLeasing in das Unternehmen integriert werden. Von der Movesta Lease and Finance, mit der die LHI in partnerschaftlicher Verbindung steht, wurde im Jahr 2009 schließlich der Verwaltungsbestand erworben und in den eigenen überführt.

Im Zeichen des kontinuierlichen Wachstums bezog die LHI im gleichen Jahr das neue Verwaltungsgebäude in Pullach i. Isartal – die moderne Zentrale des Erfolgs.

# Human Resources

Die Leistungen der LHI sind nur möglich durch die herausragende Kompetenz und das Engagement unserer 274 Mitarbeiter. Das Bewusstsein um diese Tatsache spiegelt sich in der sehr motivationsorientierten Unternehmens- und Führungskultur.

Kern des LHI Leitbilds und Maßstab für jeden einzelnen Mitarbeiter ist das Bestreben, durch kontinuierliche Spitzenleistung und Verlässlichkeit zu überzeugen. Für unsere Kunden bedeutet dies einerseits wirtschaftliche Nachhaltigkeit und andererseits eine exzellente Partnerqualität. Qualitätsmerkmale der LHI sind Stärke durch Kompetenz, Offenheit und Transparenz. Sie werden von unseren Teams und jedem einzelnen Mitarbeiter nach außen wie nach innen gelebt, denn Bestleistung für unsere Kunden kann nur als gemeinsame Verantwortung füreinander begriffen werden.

Dieses Selbstverständnis gibt dem Alltag bei der LHI ein Gesicht der ausgeprägten Partnerschaft. Sinnbildlich dafür steht die moderne, lichtdurchflutete Architektur der LHI Zentrale in Pullach. Sie verkörpert unsere Werte in vielfältiger Hinsicht und gibt dem täglichen Miteinander einen motivierenden Raum zur Entfaltung. Als so genanntes Green Building konzipiert, bildet es den Gedanken der Nachhaltigkeit ab und schafft ein Raumgefühl des Wohlbefindens. Dazu wurde die Natur in die Architektur einbezogen: Die Atmosphäre „grüner Inseln“ und einladende Coffeepoints in jeder Etage fördern eine entspannende Kommunikation. Dazu setzen künstlerische Akzente im Gebäude einen anspruchsvollen Rahmen und inspirieren zur Kreativität. Als Träger von Werten und Emotionen genießt die Kunst nicht nur im eigenen Gebäude einen hohen Stellenwert – die Mitarbeiter können ganzjährig das Angebot von Kunstführungen in München in Anspruch nehmen.

Was das transparente Bürokonzept als Entfaltungsraum vermittelt, zieht sich durch die gesamte Unternehmenskultur bis zur Ebene der Geschäftsführung, die im Sinne der „offenen Türen“ für alle Mitarbeiter ansprechbar ist. Die Führungskräfte der LHI verstehen sich als Markenbotschafter, die das Wertebild der LHI vorleben. Dies begründet den hohen Anspruch an sich selbst gegenüber der wichtigsten Ressource der LHI: den Mitarbeitern.

Mit dem Führungskompass wurde im Jahr 2010 ein Orientierungsleitfaden entwickelt, der die Führungsqualitäten in den vier Dimensionen des Selbst-, Beziehungs-, Organisations- und Veränderungsmanagements fördert. Er geht auf die Authentizität und persönliche Verbindlichkeit der Führungskraft ebenso ein wie auf die Entwicklung von Mehrwerten, die der Organisation und ihren Mitarbeitern aus dem positiven und konstruktiven Verständnis von Verantwortung erwachsen. Prägender Ausdruck hierfür sind etwa die Motivation durch persönliche Freiräume sowie die aktive Mitarbeiterentwicklung.

Die LHI investiert in die gezielte fachliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, fördert aber auch die Sozialkompetenz und kulturelle Bereicherung. Aktuell läuft unter anderem das bereichsübergreifende so genannte 12-up-Programm, das auf ein Jahr angelegt ist. Gegenstand des Programms ist es, Potenzialträger zu fordern und zu fördern. Inhalte sind u. a. das Erkennen eigener Grenzen, die Identifizierung der eigenen Entwicklungspotenziale sowie die Bildung von Sozialkompetenzen.

Die Orientierung der LHI an den individuellen Bedürfnissen ihrer Mitarbeiter reicht jedoch über die Arbeitsgestaltung hinaus bis in die ausgewogene Work-Life-Balance. So geben die folgenden Zahlen hohe menschliche Werte zu erkennen: Der Anteil von rd. 60% Mitarbeiterinnen belegt, dass bei der LHI die Kompetenz, Leistungs- und Teamfähigkeit im Vordergrund stehen. Weiterhin geht die LHI aktiv auf Erfordernisse des Familienlebens ein, was nicht nur in einer Quote von 20% Teilzeitarbeitsplätzen zum Ausdruck kommt. Mit flexiblen Arbeitszeiten sowie Kontakten zu Kinderkrippen und Kindergärten in Pullach und Baierbrunn setzen wir weitere Maßstäbe, um Beruf und Familie in Einklang zu bringen.

Das Fundament, auf dem die Motivation, Identifikation und Loyalität der LHI Mitarbeiter gründen, setzt sich aus zahlreichen Einzelaspekten zusammen. Der wichtigste ist sicherlich die Anerkennung der persönlichen Leistung, die sich maßgeblich auch über die Vergütung definiert. Daher sieht das Vergütungssystem für alle Mitarbeiter eine feste Komponente sowie einen variablen Anteil vor. Über ein Tantiemensystem ist jeder einzelne Mitarbeiter am Erfolg des Unternehmens beteiligt. Dieser monetäre Baustein der Wertschätzung schließt den Kreis der LHI Philosophie. Das Kundenversprechen „Qualität für Ihren Erfolg“ wird für die Mitarbeiter zum Eigenantrieb.

# LHI Daten

## **Geschäftsführung**

Oliver Porr, Robert Soethe, Heimo Koch

## **Aufsichtsrat**

LBBW: Joachim E. Schielke (Vorsitzender),

Ingo Mandt, Rudolf Zipf

NORD/LB: Eckhard Forst (stellvertretender Vorsitzender),

Dr. Jürgen Allerkamp, Martin Hartmann

## **Standorte – national**

### **Pullach i. Isartal**

Hauptsitz

Emil-Riedl-Weg 6

82049 Pullach i. Isartal

Tel. +49 89 5120-0

Fax +49 89 5120-2000

### **Mannheim**

Niederlassung Mannheim

Augustaanlage 33

68165 Mannheim

Tel. +49 621 428-12701

Fax +49 621 428-12724

### **Düsseldorf**

Geschäftsstelle Düsseldorf

Uerdinger Straße 90

40474 Düsseldorf

Tel. +49 0211 8221-4709

Fax +49 0211 8221-2951

### **Stuttgart**

Geschäftsstelle Stuttgart

Pariser Platz 7

70173 Stuttgart

Tel. +49 711 127-19170

Fax +49 711 127-17789

### **Hamburg**

Geschäftsstelle Hamburg

Herrengaben 5

20459 Hamburg

Tel. +49 40 419190-71

Fax +49 40 419190-53

## **Standorte – international**

### **Warschau**

LHI sp. z o.o.

Bonifraterska 17

PL-00-203 Warszawa

Tel. +48 22 246-0100

Fax +48 22 246-0101

### **Moskau**

OOO LHI RUS

Neglinnaja Str. 9 bld. 1

RU-107031 Moskau

Tel. +7 495 781-9651

Fax +7 495 781-9652

### **Luxemburg**

LHI Management Luxembourg S.A.

Résidence Diana

Rangwee 19

LU-2412 Howald

Tel. +352 26362071



# Kennzahlen

	31.12.10 Tsd. EUR	31.12.09 Tsd. EUR
Bilanzsumme	161.496	142.781
Eigenkapital	46.598	41.139
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	5.340	690
Jahresüberschuss	3.700	628
Eigenkapitalquote in %	28,8	28,9
Wirtschaftliches Ergebnis	6.310	60
Neugeschäftsvolumen	1.240.000	2.260.000
Veraltetes Investitionsvolumen	26.220.000	22.540.000
Veraltetes Eigenkapital	1.254.000	1.216.000
Anzahl betreute Anleger	20.470	19.849
Anzahl Mitarbeiter	274	281

# Bericht zur Geschäftsentwicklung

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im Geschäftsjahr 2010 deutlich erholt. Die deutsche Wirtschaft erlebt einen kräftigen Aufschwung. Nachdem im Vorjahr das Bruttoinlandsprodukt noch um 4,7 % gesunken war, gab es 2010 eine Zunahme um 3,6 %.

Deutschland ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch auszugleichen. Die Expansion ist nicht allein vom Anstieg der Exporte getrieben. Auch die Binnenkonjunktur ist angesprungen. Sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. Indikatoren deuten zwar darauf hin, dass sich das konjunkturelle Tempo im letzten Quartal 2010 verlangsamt hat, doch liegen die Stimmungsindikatoren auf einem sehr hohen Niveau. Die Auftragseingänge in der Industrie sind aufwärtsgerichtet. Unsicherheit birgt die Schuldenkrise in der Europäischen Währungsunion.

Da die weltwirtschaftliche Expansion im zweiten Halbjahr 2010 an Fahrt verloren hat, trägt der Außenhandel weniger zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes bei. Daneben ist davon auszugehen, dass sich die hohe Dynamik bei den Ausrüstungsinvestitionen nicht fortsetzen wird und die Bauinvestitionen langsamer zunehmen.

Die Inlandsnachfrage wird die Expansionsgeschwindigkeit bestimmen. Die monetären Rahmenbedingungen werden als günstig eingeschätzt. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich deutlich verbessert. Im Jahr 2010 lag die Arbeitslosenquote bei 7,7% (2009: 8,2%). Angesichts der besseren Beschäftigungsperspektiven könnte sich der private Konsum in den nächsten Quartalen zur Triebkraft der Konjunktur entwickeln. 2010 betrug die Inflationsrate 1,1 %. Für 2011 und 2012 wird mit 1,6 % bzw. 2,0 % gerechnet.

Mit der konjunkturellen Erholung wird die Zunahme des Budgetdefizits des Staates gebremst. Die Defizitquote fällt vor allem durch die expansive Finanzpolitik mit 3,8% deutlich höher aus als im Jahr 2009 (3,0%). Die Bundesregierung hat einen neuen Kurs angekündigt, der mehr auf die Anforderungen der kommenden Schuldenbremse ausgerichtet ist.

(Die vorgenannten Daten wurden vor allem dem Onlineportal des Statistischen Bundesamtes [Stand 04.02.2011] und dem Konjunkturbericht des Instituts für Wirtschaft der Universität Kiel vom 16.12.2010 entnommen.)

## Branchenentwicklung

Der Leasingmarkt in Deutschland ist 2010 nach Prognosen um 1,0 % geschrumpft und hat ein Neugeschäftsvolumen von 40,5 Mrd. EUR erreicht. Davon entfallen 37,9 Mrd. EUR auf das Neugeschäft mit mobilen Gütern. Dies entspricht einer Steigerung von 2,6 %. Das Immobilienleasing war 2009 leicht auf 3,9 Mrd. EUR (kontrahiertes Geschäft) angestiegen. Das Neugeschäft war allerdings durch ein Großgeschäft der LHI mit über 1,0 Mrd. EUR beeinflusst gewesen. 2010 wurde ohne den Einfluss großer Einzelgestaltungen ein Wert von 2,6 Mrd. EUR erreicht (-35,1 %).

Nach dem deutlichen Rückgang im vergangenen Jahr hat sich der gesamte Leasingmarkt vor allem im zweiten Halbjahr 2010 erholt. Der Aufschwung kommt mit Verzögerung in der Leasingbranche an. Ursache ist u. a., dass die Unternehmen ihre Investitionen zu einem großen Teil durch eigene Cashflows finanziert haben.

Die Struktur der Leasingobjekte ist 2010 weitgehend stabil geblieben. Das größte Segment stellen Straßenfahrzeuge (darunter fallen Pkw und Nutzfahrzeuge) mit einem Anteil von 64,3 % am Neugeschäft dar. Danach folgen Produktionsmaschinen (11,5 %) sowie Büromaschinen und EDV (8,0 %). Im größten Objektbereich Straßenfahrzeuge gab es eine Steigerung um 3,5 %, trotz eines Rückgangs beim Privatleasing, wo der Bedarf an Neuwagen durch die Abwrackprämie im Jahr 2009 rückläufig ist.

Die Struktur der Leasingkunden zeigt wenig Änderung im Vergleich zum Vorjahr. Die Mehrzahl der Kunden stammt aus dem Dienstleistungssektor (33,9 %), gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe (22,5 %). Das Leasingneugeschäft mit diesen Kundengruppen stieg 2010 um 3,8 % bzw. 13,7 %. Auf Platz 3 und 4 sind Unternehmen aus dem Handel (13,5 %) sowie aus dem Sektor Verkehr und Nachrichtentechnik (11,1 %).

Die öffentliche Hand hat in den vergangenen Jahren ihren Anteil auf 4,2 % ausgebaut (2009: 2,8 %).

(Die vorgenannten Daten wurden u. a. der BDL-Trendmeldung I-IV/2010 vom Februar 2011 und einer Pressemitteilung des BDL vom November 2010 entnommen.)

Im Geschäftsjahr 2010 konnte der Markt für geschlossene Fonds einen Teil der Rückgänge in den Vorjahren ausgleichen. Das Volumen an platziertem Eigenkapital stieg gegenüber dem Vorjahr von 5,1 Mrd. EUR auf 5,8 Mrd. EUR (13 %). Zuwächse sind in nahezu allen Asset-Klassen zu verzeichnen. Eine besondere Stellung hatten deutsche Immobilienfonds mit einem Anstieg von 46 % bei hohen Volumina. Gefragt waren daneben Energiefonds (+52 %) und Private-Equity-Gestaltungen (+73 %). Traditionell hoch ist weiterhin das Volumen bei den Schiffsbeteiligungen, bei denen ein nennenswerter Teil aus Kapitalerhöhungen bestehender Gestaltungen generiert wird. Gegen den Trend rückläufig waren Beteiligungen an ausländischen Immobilien. Das Geschäft mit Lebensversicherungsfonds ging auf null zurück. Der Trend zu transparenten Produkten, der bereits 2009 eingesetzt hat, hält an.

(Die vorgenannten Daten wurden u. a. der Pressemeldung des Verbands Geschlossene Fonds e.V. vom 08.02.2011 entnommen.)

## **Geschäftsentwicklung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die LHI ist seit dem 25.12.2008 ein Finanzdienstleistungsinstitut und seit dem Jahr 2009 verpflichtet, nach RechKredV zu bilanzieren. Im Folgenden wird zu den entsprechenden Kennzahlen Stellung genommen.

Die LHI profitierte im Jahr 2010 von der generellen wirtschaftlichen Erholung. Der Finanzierungs- und Strukturierungsbedarf im gewerblichen Bereich gewann an Fahrt. Auch die Nachfrage nach Kapitalanlageprodukten stieg im Umfeld niedriger Zinsen deutlich an. Die LHI konnte mit ihren Fonds- und Strukturierungsprodukten an dieser Entwicklung teilhaben und erwirtschaftete nach 0,6 Mio. EUR im Vorjahr mit 3,7 Mio. EUR wieder einen deutlichen Jahresüberschuss. Das Zinsergebnis war mit 0,8 Mio. EUR positiv (1,7 Mio. EUR). Die Beteiligungserträge sanken erwartungsgemäß von 13,8 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR. Im Vorjahr hatten Sondereffekte das Beteiligungsergebnis in die Höhe getrieben. Das Provisionsergebnis verdoppelte sich von 6,9 Mio. EUR auf 13,8 Mio. EUR. Das gute Neugeschäft vor allem im Fondsbereich führte hier zu einem deutlichen Anstieg. Die sonstigen betrieblichen Erträge blieben mit 35,6 Mio. EUR etwa auf dem guten Vorjahresniveau (37,9 Mio. EUR). Der leichte Rückgang ist mit dem Anspringen der Geschäftssituation zu begründen, da sich die Aktivitäten im Berichtszeitraum wieder mehr auf das Provisionsergebnis konzentrierten. Der geplante deutliche Abbau von Mitarbeiterkapazitäten wurde infolge zunehmender regulatorischer Verpflichtungen nicht vollständig umgesetzt. Dennoch konnten die fixen Personalaufwendungen durch gezielte Maßnahmen und moderate Gehaltsanpassungen gesenkt werden. Aufgrund der positiven Ergebnisentwicklung bestehen für das Jahr 2010 wieder Ansprüche auf variable Gehaltsbestandteile (1,9 Mio. EUR). Die Personalaufwendungen stiegen daher insgesamt um 1,3 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen sanken um 0,8 Mio. EUR. Abwertungen auf Beteiligungen bzw. die Vorsorge für Fondsgestaltungen, die im Vorjahr noch hohen Aufwand produzierten, mussten 2010 nur in geringem Maße vorgenommen werden. Dabei wurde für einen einzelnen Fonds eine Vorsorgeposition in Höhe von 1,7 Mio. EUR gebildet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken insgesamt um 12,2 Mio. EUR. Das außerordentliche Ergebnis von -0,1 Mio. EUR ist auf die gestaffelte Umstellung der Pensionsrückstellungen aufgrund der neuen Bilanzierungsvorschriften zurückzuführen.

Die wesentlichen Positionen auf der Bilanzaktivseite sind die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 81,4 Mio. EUR (Vorjahr: 61,9 Mio. EUR) und die Forderungen an Kunden mit einem Wert von 63,9 Mio. EUR (Vorjahr: 57,9 Mio. EUR). Dem stehen auf der Passivseite u. a. die Rückstellungen mit 44,0 Mio. EUR (Vorjahr: 42,5 Mio. EUR), die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 39,9 Mio. EUR (Vorjahr: 25,3 Mio. EUR) sowie verbrieftete Verbindlichkeiten in Höhe von 25,1 Mio. EUR (Vorjahr: 25,1 Mio. EUR) gegenüber.

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag 46,6 Mio. EUR (Vorjahr: 41,1 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert aus dem Gewinn des Jahres 2010 und einer zweckbestimmten Gewinnrücklage, die aufgrund der neuen Bilanzierungsvorschriften (BilMoG) erfolgsneutral gebildet wurde. Da sowohl die Bilanzsumme (+18,6 Mio. EUR) als auch das Eigenkapital (+5,5 Mio. EUR) gestiegen sind, bleibt die Eigenkapitalquote mit 28,9% nahezu unverändert (Vorjahr: 28,8%). Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die Stichtagsfinanzierung einer Fondsgestaltung während der Platzierungszeit zurückzuführen.

Langfristige Verbindlichkeiten ist die LHI nicht eingegangen. Das laufende Geschäft hat die Gesellschaft mit eigenen Mitteln, der teilweisen Inanspruchnahme der Kreditlinien bei den beiden Gesellschafterbanken und einer Inhaberschuldverschreibung finanziert.

Die LHI hat Eigenkapital für Fondsgestaltungen und Investorenmodelle zwischenfinanziert. Größere Eigenkapitaltranchen konnten im Geschäftsjahr ausplatziert werden. Über einen rollierenden Liquiditätsforecast wird die Mittelbindung laufend überwacht. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit sichergestellt.

## Risikobericht

Ziel des Risikomanagements der LHI ist es, den kontinuierlichen und nachhaltigen Unternehmenserfolg durch geeignete Verfahren der Risikoidentifikation, Risikobewertung sowie Risikoüberwachung zu unterstützen. Die für den nachhaltigen Unternehmenserfolg einzugehenden Risiken werden durch das Risikomanagement gesteuert. Organisatorisch und operativ ist hierbei das Risikomanagement in die Bereiche Organisation, Compliance, Interne Revision und Zentrales Risikomanagement aufgeteilt. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement trägt die Geschäftsleitung.

Der Bereich Organisation ist zuständig für die Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens sowie für die Definition und Einführung von effizienten Prozessen. Fragestellungen rund um das Thema Compliance werden seit dem 4. Quartal 2010 von einem Compliance-Komitee wahrgenommen. Dem Compliance-Komitee gehören neben der Geschäftsleitung Vertreter der Bereiche Recht, Organisation, Zentrales Risikomanagement und Interne Revision an. Die Interne Revision führt unabhängig interne Prüfungen in allen Bereichen des Unternehmens durch.

Das Zentrale Risikomanagement (Risikomanagement im engeren Sinne) ist verantwortlich für die Risikotragfähigkeitsrechnung, die unternehmensweite Risikoüberwachung sowie das regelmäßige Risikoreporting.

Zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit tagt ein Risikokomitee bestehend aus der Geschäftsleitung sowie den Fachbereichsleitern Interne Revision, Rechnungswesen/Controlling und Risikomanagement in regelmäßigem Turnus.

Dezentrale Risikomanager aus allen Bereichen des Unternehmens sind für die Identifikation von Risiken zuständig und berichten ad hoc, mindestens aber quartalsweise direkt an das Risikomanagement. Das Risikomanagement ist in Neugeschäftsprozesse eingebunden.

Das Risikomanagement fasst sämtliche Risiken aus dem Bestand und dem Neugeschäft zusammen und überwacht als unabhängige, direkt der Geschäftsführung berichtende Einheit die (langfristige) Risikotragfähigkeit des Unternehmens unter Berücksichtigung der Risikodeckungsmasse sowie der bilanziellen Risikovorsorge.

## Risikoarten

Die LHI hat eine zu ihrem Geschäftsmodell passende Risikokategorisierung vorgenommen, nach der die Risiken bewertet, gesteuert und überwacht werden.

### Adressenausfall- und Marktpreisrisiken

#### Investments

In die Kategorie „Investments“ werden solche Projekte aufgenommen, bei denen die LHI zum Bewertungsstichtag mit eigenen Mitteln engagiert ist und die platziert werden sollen. Jedes Investment wird vor einem Commitment gegenüber einem Geschäftspartner auf den Risikogehalt hin analysiert und mit einem individuell berechneten Risikowert versehen.

Für die Ermittlung des Risikowerts setzt die LHI ein Value-at-Risk-Verfahren ein, das an die Bedürfnisse des Geschäftsmodells angepasst ist. Grundlage für die Value-at-Risk-Berechnungen ist eine aggregierte, mehrperiodige Verlustverteilung, der Wahrscheinlichkeitsverteilungen künftiger Zahlungsströme und Restwerte zugrunde liegen. Der Risikowert berücksichtigt für jedes einzelne Investment kalkulatorische Risikokosten sowie ggf. zweckgebundene Risikovorsorge.

Die Risiken aus Investments werden im Risikotragfähigkeitskalkül berücksichtigt.

#### Finanzanlagen

Die Kategorie „Finanzanlagen“ umfasst kurzfristige wie langfristige Kapitalanlagen.

Die kurzfristigen Kapitalanlagen werden in einem monatlichen Turnus von einem Investmentkomitee bestehend aus Geschäftsleitung sowie den Leitern der Bereiche Treasury, Rechnungswesen/Controlling und Risikomanagement gesteuert und überwacht. Die Steuerung erfolgt mittels eines einjährigen Value at Risk, der auf einem klassischen Mean-Variance-Ansatz beruht.

Langfristige Kapitalanlagen werden mittels eines Value at Risk gesteuert und überwacht, der dem langfristigen Charakter der Anlagen Rechnung trägt. Die Value-at-Risk-Berechnung langfristiger Kapitalanlagen erfolgt in Analogie zu den Investments. Der Value at Risk basiert dabei auf einer aggregierten Verlustverteilung, die sich aus der Simulation möglicher Zahlungsstrom- und ggf. Restwerteentwicklungen ergibt. Hierbei werden kalkulatorische Risikokosten sowie ggf. zweckgebundene Risikovorsorgen berücksichtigt.

Sowohl die Risiken aus den kurzfristigen als auch die Risiken aus den langfristigen Kapitalanlagen werden in geeigneter Weise aggregiert und im Risikotragfähigkeitskalkül berücksichtigt.

### **Objektgesellschaften**

Um Risiken zu isolieren, gründet und beteiligt sich die LHI an Objektgesellschaften.

Die Risiken aus diesen Beteiligungen sind auf den Verlust der Einlage begrenzt. Das Risiko besteht darin, dass der Kunde ausfällt und gleichzeitig das Objekt nicht werthaltig ist.

Die Risiken werden mittels standardisierter LHI-Ratingverfahren bewertet, gesteuert und überwacht. Sie werden im Risikotragfähigkeitskalkül berücksichtigt.

### **Liquiditätsrisiken**

Um einen Teil ihrer Engagements umsetzen zu können, benötigt die LHI Zwischenfinanzierungen. Hieraus entsteht ein Liquiditätsrisiko aus Zahlungsverpflichtungen, die zum Fälligkeitszeitpunkt ggf. nicht bedient werden könnten (Liquiditätsrisiko im engeren Sinn). Bei der Verlängerung oder Neuaufnahme von Zwischenfinanzierungen besteht das Risiko, dass die Finanzierung zu verschlechterten Konditionen erfolgen muss.

Die Steuerung und Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgen ad hoc, mindestens aber 14-tägig durch die Bereiche Rechnungswesen und Risikomanagement. Die Liquiditätssituation wird bei jeder Projektentscheidung mit wesentlichem Liquiditätsbedarf von der Geschäftsleitung berücksichtigt.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt mittels eines detaillierten Liquiditätsplanes. Dieser enthält sämtliche wesentlichen Liquiditätsanforderungen der kommenden zwölf Monate und berücksichtigt freie Kreditlinien innerhalb der Unternehmensgruppe, bei den Gesellschaftern sowie anderen Kreditgebern. Durch konservative Bewertung und die verfügbaren Kreditlinien können zwischenfinanzierte Engagements auch langfristig gehalten werden. Es besteht insofern aus aktueller Sicht kein Marktliquiditätsrisiko.

Liquiditätsrisiken werden bislang außerhalb des Risikotragfähigkeitskalküls bewertet.

### **Operationelle Risiken**

In der Risikokategorie „Operationelle Risiken“ fasst die LHI identifizierte Risiken aus Informationstechnologie (IT), Personal, Prozessabläufen sowie externen Ereignissen zusammen.

Das wesentliche Risiko aus der Informationstechnologie besteht hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der eingesetzten Systeme und möglicher Schäden durch Datenverlust. Vorkehrungen zum störungsfreien Betrieb der Systeme und zur IT-Sicherheit sind getroffen. Für Notfallsituationen liegen entsprechende Pläne einschließlich erforderlicher Back-up-Verfahren vor.

Risiken aus Fehlern oder dolosen Handlungen des Personals begegnet die LHI durch unterschiedliche Maßnahmen im Rahmen des internen Kontrollsystems, deren Einhaltung insbesondere die Interne Revision im Rahmen des Revisionsplans prüft.

Bei der Bewertung der operationellen Risiken werden Risikowerte vornehmlich auf Basis von Expertenschätzungen ermittelt und im Risikotragfähigkeitskalkül berücksichtigt.

### **Sonstige Risiken**

#### **Gestaltungen**

In der Risikokategorie „Gestaltungen“ fasst die LHI Risiken aus Haftungsverhältnissen, Konzeptionsrisiken, Rechtsrisiken etc. zusammen. Risiken aus Haftungsverhältnissen bestehen im Wesentlichen aus Bürgschaften oder Garantien der LHI. Konzeptionsrisiken können durch veränderte steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen entstehen. Unter Rechtsrisiken werden laufende oder drohende Rechtsstreitigkeiten subsumiert.

Bei der Bewertung der Risiken wird individuell je nach Sachverhalt ein Risikowert ermittelt. Hierbei greift die LHI auf Erfahrungswerte und Expertenschätzungen zurück.

Die sonstigen Risiken werden ebenfalls im Risikotragfähigkeitskalkül berücksichtigt.

#### **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Risikodeckungsmasse und der bilanziellen Risikovorsorge ist auf Grundlage der zum 31.12.2010 bewerteten Risiken eine Risikotragfähigkeit gegeben.

## Ausblick/Prognosebericht

Die deutliche konjunkturelle Erholung im Jahr 2010 wird sich etwas abgeschwächt auch 2011 fortsetzen. Die Weltwirtschaft kommt weiter in Schwung. Allerdings steigen die Inflationsrisiken durch die große Geldmenge, insbesondere in den USA. Dies kann kurzfristig zu einem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus führen. Hiervon wäre auch die Refinanzierungsseite für Gestaltungen der LHI betroffen. Daneben könnten sich die Zins-Spreads zwischen Fondsprodukten und Staatsanleihen weiter verkürzen. Andererseits werden steigende Inflationsraten zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen führen. Beteiligungsangebote an Immobilien oder anderen Assets werden damit wieder mehr in den Mittelpunkt rücken.

Für die LHI müssen die schnelle Strukturierung und Platzierung ihrer Eigenkapitalprodukte im Zentrum stehen. Lange Haltedauern erhöhen die Zinsänderungsrisiken deutlich. Darüber hinaus wird der Wandel vom Finanzierungsbeschaffer zum Problemlöser eine zentrale Rolle spielen.

Konkret ist die Umsetzung von mindestens zehn Fondsgestaltungen in unterschiedlichen Assetklassen vorgesehen. Daneben sind weitere Strukturen speziell für institutionelle Anleger in Vorbereitung. Der aktuelle Produktvorlauf ist positiv und legt eine gute Basis für den Erfolg im Geschäftsfeld Strukturiertes Eigenkapital/Investments.

Die Ausplatzierung von Eigenkapitaltranchen aus Gestaltungen der Jahre 2009 und 2010 wird einer der Schwerpunkte der Eigenkapitalvertriebsbereiche sein. Für die aktuellen Gestaltungen in den Bereichen Erneuerbare Energien und Aviation sind die Vertriebszahlen sehr gut. Mit einer kurzfristigen Ausplatzierung ist zu rechnen. Der Vertrieb von Anteilsscheinen an der Private-Equity-Gestaltung aus dem Jahr 2009 soll durch die positive Wertentwicklung der Assets deutlich zunehmen.

Einen weiteren Schwerpunkt werden neue Aktivitäten im Bestandsbereich bilden. Neben der Integration der Verwaltungsaufträge aus dem Jahr 2010 bestehen neue Ansätze für Beauftragungen als Corporate Service Provider. Die starke Stellung der LHI im Verwaltungsbereich soll dadurch weiter gestärkt werden.

Die traditionell hohe Strukturierungskompetenz bietet der LHI gute Chancen, ihren Kunden maßgeschneiderte Lösungen für Finanzierungsfragen zu erstellen. Der neue Ansatz,

zunehmend Lösungsansätze für Finanzierungsfragen zu entwickeln, die bei Bedarf über die Laufzeit begleitet werden, bringt neue Absatzchancen.

Im Bereich Kommunal/PPP wird nach Beendigung der Konjunkturprogramme der Bundesregierung verstärkt mit einer Nachfrage nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten gerechnet. Die LHI ist aktuell an einer Reihe von Ausschreibungen erfolgversprechend beteiligt. Bei vielen Projekten wird die Bezuschlagung im Jahr 2011 erfolgen. Die Geschäftsaussichten für den Bereich sieht die Geschäftsführung der LHI damit sehr positiv.

In der IT-Landschaft der LHI sind keine Großprojekte geplant. Optimierungen wegen regulatorischer Anforderungen oder zur Umsetzung der Mandantenfähigkeit der Anwendungen werden im laufenden Betrieb vorgenommen. Daneben wird das Zahlungsverkehrssystem auf den europäischen Standard SEPA umgestellt.

Nach der Initialisierung der „Road-Map“ aus den MaRisk-Anforderungen im Jahr 2009 wurden in der Berichtsperiode weitere Details umgesetzt. Für 2011 sind weitgehend nur noch Nacharbeiten oder die Einbindung neuer Anforderungen geplant.

Die Auslandsaktivitäten konzentrieren sich weiterhin auf Polen. Die LHI sp. z o.o. wird nach ersten Erfolgen verstärkt Spezialfinanzierungen für Neu- und Bestandsobjekte anbieten. Nach einer Testphase wird die LHI sp. z o.o. weitere Leistungen für die Verwaltung von deutschen Objektgesellschaften übernehmen und geeignete Objekte für Immobilienfonds akquirieren.

Vor Abschluss von Neugeschäften bzw. dem Eintritt in neue Märkte und Produkte wird das jeweilige Chancen-Risiko-Verhältnis, insbesondere hinsichtlich aller Schlüsselrisiken, eingehend bewertet. Grundlage hierfür sind die Geschäftsordnung der LHI und das Risikomanagement.

Die LHI plant nach gelungenem Turnaround für das Jahr 2011 eine weitere Ergebnisverbesserung. Auch in den Folgejahren soll sich die Ertragslage verbessern.

# Jahresabschluss zum 31.12.2010

## Bilanz

	EUR	Vorjahr Tsd. EUR
<b>Aktiva</b>		
1. Barreserve		
Kassenbestand	3.489,38	7
2. Forderungen an Kreditinstitute		
andere Forderungen	3.499,97	37
3. Forderungen an Kunden	63.874.607,62	57.882
darunter: an Finanzdienstleistungsinstitute 1.611.855,00 EUR (Vorjahr: 1.217 Tsd. EUR)		
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	3.841
5. Beteiligungen	9.300.100,75	9.250
darunter: an Finanzdienstleistungsinstitute 1.875,00 EUR (Vorjahr: 5 Tsd. EUR)		
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.700.411,41	5.495
7. Immaterielle Anlagewerte	375.689,86	268
8. Sachanlagen	3.548.209,32	3.786
9. Sonstige Vermögensgegenstände	81.385.586,57	61.930
10. Rechnungsabgrenzungsposten	304.332,31	285
<b>Summe Aktiva</b>	<b>161.495.927,19</b>	<b>142.781</b>

	EUR	EUR	Vorjahr Tsd. EUR
<b>Passiva</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) täglich fällig	63.165,32		1
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	39.853.699,26		25.333
		39.916.864,58	25.334
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		1.350.121,27	4.884
darunter: gegenüber Finanzdienstleistungsinstituten			
416.500,00 EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
begebene Schuldverschreibungen		25.094.750,00	25.134
4. Sonstige Verbindlichkeiten		3.968.694,56	3.183
5. Rechnungsabgrenzungsposten		530.335,74	564
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.397.124,46		4.638
b) Steuerrückstellungen	5.528.550,00		7.921
c) andere Rückstellungen	33.111.502,99		29.984
		44.037.177,45	42.543
7. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	40.000.000,00		40.000
b) andere Gewinnrücklagen	1.894.852,45		443
c) Bilanzgewinn	4.703.131,14		696
		46.597.983,59	41.139
<b>Summe Passiva</b>		<b>161.495.927,19</b>	<b>142.781</b>
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		230.403.086,90	251.618
2. Andere Verpflichtungen			
Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		26.748.130,00	44.810

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr Tsd. EUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.966.555,40		3.138
2. Zinsaufwendungen		1.531.135,81		1.473
			435.419,59	1.665
3. Laufende Erträge aus				
a) Beteiligungen		2.531.202,02		12.825
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		303.172,34		960
			2.834.374,36	13.785
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			398.216,18	581
5. Provisionserträge		17.739.697,32		10.910
6. Provisionsaufwendungen		3.971.943,12		4.004
			13.767.754,20	6.906
7. Sonstige betriebliche Erträge			35.646.074,28	37.877
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	19.832.989,57			18.505
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung 996.298,38 EUR (Vorjahr: 999 Tsd. EUR)	3.543.275,82			3.621
			23.376.265,39	22.126
b) andere Verwaltungsaufwendungen		14.517.561,53		15.346
			37.893.826,92	37.472
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			688.252,15	418
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			7.725.962,02	19.922
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			707.067,01	301
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			713.419,87	1.982
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme			12.864,69	29
<b>14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>			<b>5.340.445,95</b>	<b>690</b>
15. Außerordentliche Aufwendungen = außerordentliches Ergebnis			130.868,00	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.162.652,66		39
17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 10 ausgewiesen		347.303,87		23
			1.509.956,53	62
<b>18. Jahresüberschuss</b>			<b>3.699.621,42</b>	<b>628</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			696.244,02	68
20. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen			307.265,70	0
<b>21. Bilanzgewinn</b>			<b>4.703.131,14</b>	<b>696</b>

## Anhang

### Anlagenspiegel

Anschaffungskosten in EUR					
	Vortrag 01.01.2010	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand: 31.12.2010
Beteiligungen	11.402.547,35	1.028.450,28	2.179.679,34	3.053.139,55	11.557.537,42
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.606.477,11	498.186,26	-2.179.679,34	535.024,34	3.389.959,69
Immaterielle Anlagewerte	3.497.004,97	115.688,33	56.415,90	0,00	3.669.109,20
Sachanlagen	4.715.970,38	498.639,49	-56.415,90	60.184,88	5.098.009,09
<b>Summe</b>	<b>25.221.999,81</b>	<b>2.140.964,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3.648.348,77</b>	<b>23.714.615,40</b>

Abschreibungen in EUR					
	Vortrag 01.01.2010	Außer- planmäßige Abschreibung	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand: 31.12.2010
Beteiligungen	2.152.868,89	135.167,78	0,00	30.600,00	2.257.436,67
Anteile an verbundenen Unternehmen	111.296,19	578.252,09	0,00	0,00	689.548,28
Immaterielle Anlagewerte	3.229.435,26	0,00	63.984,08	0,00	3.293.419,34
Sachanlagen	930.236,58	0,00	624.268,07	4.704,88	1.549.799,77
<b>Summe</b>	<b>6.423.836,92</b>	<b>713.419,87</b>	<b>688.252,15</b>	<b>35.304,88</b>	<b>7.790.204,06</b>

Buchwert in EUR		
	31.12.2010	Vorjahr
Beteiligungen	9.300.100,75	9.249.678,46
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.700.411,41	5.495.180,92
Immaterielle Anlagewerte	375.689,86	267.569,71
Sachanlagen	3.548.209,32	3.785.733,80
<b>Summe</b>	<b>15.924.411,34</b>	<b>18.798.162,89</b>

### Angaben zu den Verbindlichkeiten in EUR

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von			
		bis zu 3 Monaten	3–12 Monaten	1–5 Jahren	über 5 Jahren
gegenüber Kreditinstituten	39.916.864,58	39.916.864,58	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(25.333.786,20)	(25.333.786,20)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
verbriefte Verbindlichkeiten	25.094.750,00	25.094.750,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(25.133.856,25)	(133.856,25)	(0,00)	(25.000.000,00)	(0,00)
gegenüber Kunden	1.350.121,27	1.324.045,14	0,00	26.076,13	0,00
(Vorjahr)	(4.883.706,52)	(2.883.706,52)	(2.000.000,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige	3.968.694,56	3.968.694,56	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(3.182.591,74)	(3.182.591,74)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>70.330.430,41</b>	<b>70.304.354,28</b>	<b>0,00</b>	<b>26.076,13</b>	<b>0,00</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(58.533.940,71)</b>	<b>(31.533.940,71)</b>	<b>(2.000.000,00)</b>	<b>(25.000.000,00)</b>	<b>(0,00)</b>

## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

### 1. Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss der LHI Leasing GmbH (im Folgenden kurz LHI) zum 31.12.2010 wurde erstmalig unter Anwendung der neuen handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften aufgestellt, die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) in das deutsche Recht eingeführt wurden.

Vorjahresvergleichszahlen wurden, sofern erforderlich, unter Ausnutzung des Wahlrechts des Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Die LHI betreibt gewerbsmäßig Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 10 KWG. Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde daher nach den Vorschriften der §§ 340 ff. HGB in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken gegenübergestellt (Angabe jeweils in Klammern).

Durch die Vorschriften des HGB i. d. F. des BilMoG wurden die im vergangenen Jahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht vollumfänglich fortgeführt. Im Wesentlichen ergaben sich durch die Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften folgende Änderungen:

- Kurzfristige Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag bewertet.
- Vermögenswerte im Zusammenhang mit einem Zeitwertmodell und korrespondierende Verpflichtungen wurden verrechnet.
- Bei der Rückstellungsbewertung wurden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen mit einbezogen. Ferner wurden Rückstellungen von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Erforderliche Zuführungen zu den Rückstellungen aufgrund der Erstanwendung des § 253 HGB sind in der Gewinn- und Verlust-Rechnung unter dem Posten „außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen.
- Kurzfristige Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag bewertet.

### 2. Einzelbezogene Darstellung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### a) Barreserve und Forderungen an Kreditinstitute

Die Barreserve und die Forderungen an Kreditinstitute wurden zum Nennwert bilanziert.

#### b) Forderungen an Kunden

Gemäß § 256a HGB wurden auf fremde Währung lautende kurzfristige Forderungen zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung wurden erfolgswirksam unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

#### c) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB sind börsenfähige Investmentfondsanteile, die im Rahmen eines Zeitwertmodells für die Mitarbeiter angeschafft wurden, mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen in korrespondierender Höhe verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen 2.058 Tsd. EUR, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf 2.036 Tsd. EUR, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt 2.036 Tsd. EUR. Der Zeitwert wurde ermittelt anhand des Kurswerts der Investmentfondsanteile zum Bilanzstichtag. Einen Kapitalerhalt hat die Gesellschaft nicht garantiert.

#### d) Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

#### e) Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die immateriellen, entgeltlich erworbenen Anlagewerte und die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte sowie außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear; der Abschreibungszeitraum wird aus der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeleitet. Geringwertige Wirtschaftsgüter über insgesamt 0,1 Mio. EUR (1,3 Mio. EUR) wurden im Anschaffungsjahr aktiviert und werden über fünf Jahre abgeschrieben.

#### f) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

#### g) Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen. Dieser wird im Folgejahr voll aufgelöst.

#### h) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Gemäß § 256a HGB wurden auf fremde Währung lautende Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet.

#### i) Passive Rechnungsabgrenzung

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird planmäßig linear aufgelöst.

#### j) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr wurde die Methode zur Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen an die geänderten Vorschriften des § 253 Abs. 1 HGB angepasst. Statt des bislang angewandten steuerlichen Teilwertverfahrens nach § 6a EStG erfolgte die Bewertung nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method).

Den Berechnungen liegen folgende versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

Rechnungszins	5,15 % p. a.
Lohn- und Gehaltstrend	1,6 % p. a. für 2011, 2,25 % ab 2012 bzw. 3,0 % p. a.
Rententrend	2,25 % p. a. bzw. 6,0 % alle 3 Jahre bzw. 1,75 % p. a.

Der Rechnungszins für die Abzinsung wurde pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz laut Bundesbank angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Für die Bestimmung von Sterbe- und Invalidisierungswahrscheinlichkeit werden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

#### k) Andere Rückstellungen

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

#### l) Eigenkapital

Das Eigenkapital entspricht den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

#### m) Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen gebildet, soweit dies nach § 274 HGB zulässig ist.

#### n) Zinsergebnis

Zinsen werden mit dem zeitanteiligen Betrag, der auf das Geschäftsjahr entfällt, erfasst.

Zinsen aus Zinsswapgeschäften werden brutto ausgewiesen. Der Zinsanteil aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 378 Tsd. EUR wird im Jahr 2010 gemäß § 277 Abs. 5 Satz 1 HGB erstmals unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Im Vorjahr war dieser im Personalaufwand enthalten.

#### o) Laufende Erträge aus Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen

Dividenden werden im Jahr der Ausschüttung als Ertrag vereinnahmt.

#### p) Provisionsergebnis

Die Provisionserträge enthalten Einmalhonorare sowie Provisionen für Kapitalvermittlung, die jeweils nach vollständiger Leistungserbringung vereinnahmt werden.

Provisionsaufwendungen werden entsprechend den in Anspruch genommenen Leistungen als Aufwand verbucht.

q) Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge umfassen insbesondere Erlöse aus Verwaltungsleistungen und Geschäftsbesorgungshonore und werden jährlich abgerechnet.

r) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen werden verursachungs- bzw. periodengerecht erfasst.

s) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen. Diese werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet, sofern eine Inanspruchnahme droht.

t) Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft

In dieser Position werden Wertberichtigungen auf Forderungen erfasst.

## II. Erläuterungen zum Jahresabschluss

Die Forderungen an Kunden und Verbindlichkeiten gegenüber Kunden beinhalten die Geschäftsvorfälle aus der laufenden Leasinggeschäftstätigkeit bzw. der geschäftsmodellspezifischen Kundenbeziehung der LHI, insbesondere auf der Aktivseite auch Zwischenfinanzierungen innerhalb der LHI Gruppe.

Der Ausweis der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch Forderungen an das Finanzamt, liquiditätsähnliche Mittel sowie zur Weiterplatzierung gehaltene Anteile geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der laufenden Refinanzierung der LHI bei ihren beiden Gesellschafterbanken.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Fremdwährungsforderungen in Höhe von 5.995 Tsd. USD (9.239 Tsd. USD).

Die Verbindlichkeiten beinhalten insgesamt Fremdwährungsverbindlichkeiten in Höhe von 13.902 Tsd. USD (7.690 Tsd. USD).

## 1. Aktiva

a) Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen 3 Tsd. EUR (37 Tsd. EUR) und haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

b) Forderungen an Kunden

In den Forderungen an Kunden sind Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 2.811 Tsd. EUR (1.193 Tsd. EUR) und Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von 19.830 Tsd. EUR (20.012 Tsd. EUR) enthalten.

Die LHI hat zum Abschlussstichtag nachrangige Darlehen und Einlagen an IFRS-Objektgesellschaften über insgesamt rd. 3,5 Mio. EUR (4,2 Mio. EUR) gegeben.

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

- Forderungen bis 3 Monate  
7.880.331,28 EUR (11.505.871,94 EUR)
- Forderungen 3 bis 12 Monate  
46.745.479,32 EUR (33.324.143,11 EUR)
- Forderungen 1 Jahr bis 5 Jahre  
0,00 EUR (160.650,00 EUR)
- Forderungen über 5 Jahre  
9.157.497,02 EUR (12.800.432,77 EUR)
- Forderungen unbefristet  
91.300,00 EUR (91.300,00 EUR)

c) Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind in einer Anteilsbesitzliste zum 31.12.2010 als Bestandteil des Anhangs aufgeführt.

d) Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagespiegel als Bestandteil des Anhangs dargestellt.

Die selbstgenutzten Betriebs- und Geschäftsausstattungen belaufen sich auf insgesamt 2,5 Mio. EUR (2,3 Mio. EUR).

#### e) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Cash-Pooling-Guthaben in Höhe von 40.373 Tsd. EUR (36.020 Tsd. EUR), Anteils-/Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen zur Weiterplatzierung in Höhe von 36.109 Tsd. EUR (10.351 Tsd. EUR) und Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus anrechenbaren Steuern in Höhe von insgesamt 4.811 Tsd. EUR (15.467 Tsd. EUR).

#### f) Latente Steuern

Aktive latente Steuern resultieren aus Pensionsrückstellungen und Drohverlustrückstellungen und wurden mit passiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze bei Beteiligungen an Personengesellschaften verrechnet. Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 24,9% zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0% und dem Solidaritätszuschlag von 5,5% wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuer-satz von 15,8% berücksichtigt.

Die erfolgswirksame Veränderung der bilanzierten latenten Steuern beträgt 61 Tsd. EUR.

## 2. Passiva

#### a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich mit 17.311 Tsd. EUR (5.333 Tsd. EUR) um Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

#### b) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind Verbindlichkeiten in Höhe von 765 Tsd. EUR (1.579 Tsd. EUR) gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und 0 Tsd. EUR (4 Tsd. EUR) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

#### c) Verbriefte Verbindlichkeiten

Die LHI hat im Jahr 2009 eine Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von nominal 25.000 Tsd. EUR begeben. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 28.02.2011.

#### d) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitsspiegel ersichtlich.

#### e) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen Einzelzusagen für Geschäftsführer und Mitarbeiter der LHI.

Bei den Pensionsgutachten liegt aufgrund der Neubewertung (BilMoG) eine Unterdeckung von 1.963 Tsd. EUR vor. Von dem Verteilungswahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB über 15 Jahre wird Gebrauch gemacht.

In Ausübung des Wahlrechts zur ratierlichen Zuführung dieses Unterschiedsbetrags wurde im Geschäftsjahr 2010 ein Teilbetrag von 131 Tsd. EUR zugeführt. Dieser Teilbetrag ist im außerordentlichen Ergebnis abgebildet. Somit verbleibt zu 31.12.2010 eine Unterdeckung von 1.832 Tsd. EUR.

#### f) Steuerrückstellungen und andere Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 1,8 Mio. EUR (2,3 Mio. EUR), für Gewerbesteuer in Höhe von 0,3 Mio. EUR (0,5 Mio. EUR) sowie für sonstige ausländische Ertragsteuern in Höhe von 3,5 Mio. EUR (3,3 Mio. EUR).

Zum 31.12.2009 wurden unter den anderen Rückstellungen die Rückstellungen für das Zeitwertmodell für Mitarbeiter der LHI in Höhe von 3.841 Tsd. EUR ausgewiesen. Diese wurden im Geschäftsjahr 2010 mit dem Aktivposten „Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere“ in Höhe von 2.036 Tsd. EUR zum 31.12.2010 verrechnet.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Risikovorsorge, Tantiemen, sonstige Personalkosten sowie ausstehende Rechnungen.

#### g) Gewinnrücklagen

In Höhe von 1.759 Tsd. EUR wurden latente Steuerrückstellungen im Rahmen der Erstanwendung des BilMoG erfolgsneutral (§ 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB) in die Gewinnrücklagen umgebucht.

### 3. Angaben unter der Bilanz

Von den unter der Bilanz dargestellten Sachverhalten betreffen 32,4 Mio. EUR (5,4 Mio. EUR) verbundene Unternehmen.

#### Eventualverbindlichkeiten

##### Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften

- Sachsenerlass  
120,0 Mio. EUR (123,6 Mio. EUR)
- Kreditrahmen Cash-Pooling  
50,0 Mio. EUR (50,0 Mio. EUR)
- Zwischenfinanzierungen diverser Baumaßnahmen  
16,3 Mio. EUR (33,3 Mio. EUR)
- Kreditauftrag Gesellschafter  
14,2 Mio. EUR (14,2 Mio. EUR)
- JVA Gräfentonna  
0,9 Mio. EUR (0,9 Mio. EUR)
- LHI sp. z o.o.  
0,9 Mio. EUR (0,0 Mio. EUR)
- Sonstige Avale  
0,1 Mio. EUR (0,2 Mio. EUR)

Die selbstschuldnerischen Bürgschaften gemäß Sachsenerlass wurden von der LHI gegenüber kommunalen Mietern übernommen. Die Kommunen haben den Einredeverzicht auf Mietminderung bei ganzer oder teilweiser Zerstörung bzw. bei zufälligem ganzen oder teilweisen Untergang des Gebäudes erklärt. Die Objektgesellschaften stellen die Kommunen von allen Nachteilen aus der Einredeverzichtserklärung frei. Die LHI wiederum bürgt für die Freistellungserklärungen. Die Gebäude sind ausreichend gegen Elementarschäden versichert. Zudem bestehen Mietausfallversicherungen in Höhe von zwei Jahresmieten. Die LHI kann aus diesen Bürgschaften lediglich in Anspruch genommen werden, wenn die Wiederherstellung eines Gebäudes länger als zwei Jahre dauert bzw. das Objekt aus nichtversicherbaren Risiken untergeht. Eine Inanspruchnahme wird aus diesen Gründen derzeit weitestgehend ausgeschlossen.

Für das gruppeninterne Cash-Pooling wird von einer der Gesellschafterbanken ein Überziehungskreditrahmen in Höhe von 50,0 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Die LHI hat hierfür eine Bürgschaft in gleicher Höhe übernommen. Das Cash-Pooling wird ausschließlich auf Guthabenbasis betrieben. Die LHI stellt das Liquiditätsmanagement sicher, von einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft wird daher nicht ausgegangen.

Im Rahmen von zwei (zwei) Baumaßnahmen haftet die LHI als Mitverpflichtete für die Zwischenfinanzierung von nominal bis zu insgesamt 16,3 Mio. EUR (33,3 Mio. EUR). Die Finanzierungen sind mit den finanzierten Objekten besichert. Bei darüber hinausgehenden Wertschwankungen bildet die LHI entsprechende Drohverlustrückstellungen. Von einer darüber hinausgehenden Inanspruchnahme ist derzeit nicht auszugehen.

Für Investitionen im Rahmen der Beteiligung am Wachstumsportfolio USA hat die LHI einen Kreditauftrag für die Refinanzierung der Objektgesellschaft in Höhe von 14,2 Mio. EUR (14,2 Mio. EUR) übernommen. Die Finanzierung ist durch das finanzierte Teilnehmungsportfolio besichert. Bei darüber hinausgehenden Wertschwankungen bildet die LHI Drohverlustrückstellungen. Von einer darüber hinausgehenden Inanspruchnahme ist derzeit nicht auszugehen.

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen:

- Liquiditätsgarantien  
27,3 Mio. EUR (27,3 Mio. EUR)
- Sonstige Garantien  
0,7 Mio. EUR (2,1 Mio. EUR)

Bei einer strukturierten Finanzierung werden die in zehn Jahren auflaufenden Mietüberschüsse in der LHI Gruppe angelegt. Die LHI hat sich verpflichtet, diese angesammelte Liquidität zur Bedienung der Darlehen zur Verfügung zu halten. Die LHI stellt die Liquiditätssteuerung innerhalb der Gruppe sicher. Die Verpflichtungen aus der Liquiditätsgarantie sind fristenkongruent mit Anleihen guter Bonität gegenfinanziert, so dass eine Inanspruchnahme aus der Garantie derzeit auszuschließen ist.

## Andere Verpflichtungen

### Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen

Garantien in Fremdwährung wurden zum Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet.

Zum 31.12.2010 bestehen folgende Platzierungsgarantien:

- Private Equity III  
20,1 Mio. EUR (25,4 Mio. EUR)
- Wachstumsportfolio USA  
3,8 Mio. EUR (10,9 Mio. EUR)
- Campus Pullach  
1,9 Mio. EUR (0,0 Mio. EUR)
- LHI Solar Deutschland III  
0,9 Mio. EUR (0,0 Mio. EUR)
- Automotive (Deutschland)  
0,0 Mio. EUR (8,5 Mio. EUR)

Die Fonds Private Equity III, Campus Pullach und LHI Solar Deutschland III sind aktuell in Platzierung. Die Wertentwicklung der Gestaltungen und die Vertriebszahlen verlaufen weitgehend plangemäß. Von einer Inanspruchnahme der Garantien ist nicht bzw. nur vorübergehend auszugehen. Beim Wachstumsportfolio USA wurde die Garantiesumme in den Jahren 2009 und 2010 deutlich reduziert. Derzeit ist eine weitere Reduzierung um den verbleibenden Betrag in Abstimmung. Eine Inanspruchnahme der Garantie wird daher derzeit nicht erwartet.

#### **4. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt 81,1 Mio. EUR, davon sind 1,3 Mio. EUR gegenüber verbundenen Unternehmen.

##### **Haftsummenerweiterungen/ausstehende Einzahlungsverpflichtungen**

Zum 31.12.2010 sind Haftsummenerweiterungen (Haft-einlagen) in Höhe von 7,6 Mio. EUR (7,6 Mio. EUR) über die gezeichneten Einlagen hinaus in das Handelsregister eingetragen. Die LHI könnte nur dann in Höhe ihrer Haftsummen in Anspruch genommen werden, wenn der jeweilige Mieter ausfällt und das Objekt nicht verlustfrei verwertet werden kann. Aus diesem Grunde überprüft die LHI vorab und dann in regelmäßigen Abständen die Kundenbonität und die Objektqualität. Von einer Inanspruchnahme aus den Verpflichtungen wird daher derzeit nicht ausgegangen.

Aus den Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen bestehen nicht eingeforderte Einzahlungsverpflichtungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR (2,6 Mio. EUR). Davon betreffen 2,0 Mio. EUR (2,1 Mio. EUR) Kapitalgesellschaften. Das Kapital der Objektgesellschaften wird nicht zu Finanzierungszwecken eingesetzt, daher bestehen derzeit keine Anzeichen für eine Einforderung. Es ist kein Anlass zur Volleinzahlung abzusehen.

Kündigungs- und Andienungsrecht Investoren:

- Andienungsrecht  
18,2 Mio. EUR (18,2 Mio. EUR)
- Kündigungsrecht  
0,0 Mio. EUR (91,3 Mio. EUR)

In den Andienungsrechten sind im Wesentlichen drei Miet-eintrittsverpflichtungen enthalten.

Nach Ablauf von 10 bzw. 15 Jahren haben Investoren ein Kündigungsrecht bzw. Andienungsrecht gegenüber der LHI. Die Objektgesellschaft müsste in diesem Fall zur Auskehrung des Investorenkapitals Ersatzfinanzierungen beschaffen, sofern die Leasingnehmer ihre Objektoptionsrechte nicht ausüben. Das Risiko der Objektgesellschaft besteht darin, dass eine Fremdfinanzierung in der erforderlichen Höhe nicht beschafft werden kann.

In der Regel liegen so genannte Goodwill-Erklärungen der finanzierenden Banken vor, die Darlehen zum jeweiligen Zeitpunkt aufzustocken. Die bestehenden Mietverträge sind so gestaltet, dass erhöhte Zins- und Tilgungsaufwendungen jederzeit durch die gestaffelten Mieten bedient werden können.

Daneben bestehen wie bei allen Leasingengagements Ausfallrisiken der Mieter. Aus diesem Grund werden Objekte nur an Mieter mit guter Bonität vermietet. Von einer Inanspruchnahme aus Kündigungs- und Andienungsrechten wird daher derzeit nicht ausgegangen.

##### **Haftungsfreistellungen**

Die LHI hat mehrere Mitarbeiter aus einer Haftung im Rahmen ihrer Funktion in Objektgesellschaften freigestellt.

Darüber hinaus wurde eine Fondsgesellschaft von Ansprüchen Dritter auf Basis der Investmentstruktur und/oder auf Basis des Prospekts von der LHI freigestellt.

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die eine Inanspruchnahme aus Haftungsfreistellungen erwarten lassen.

### **Leasingverhältnis**

Beim Leasingvertrag über eine Büroimmobilie besteht das Risiko in der Restlaufzeit von nahezu 19 Jahren mit einer festen jährlichen Leasingzahlung von 2,8 Mio. EUR (2,7 Mio. EUR). Die Vorteile liegen in dem Wegfall sämtlicher Eigentümerpflichten sowie der Flexibilität nach Ablauf der Mietzeit.

### **5. Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

Von einer geographischen Aufteilung der Positionen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird abgesehen, da sich die Tätigkeit weit überwiegend auf das Inland beschränkt und sich diese inländischen Märkte nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

Bei den Provisionserträgen in Höhe von 17,7 Mio. EUR (10,9 Mio. EUR) handelt es sich vor allem um Vergütungen für die Erstellung von Fonds- und Investorenmodellen, Finanzierungs- und Restrukturierungskonzeptionen, Einzahlungs- und Platzierungsgarantien sowie Provisionen für Fremd- bzw. Eigenkapitalvermittlung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 35,6 Mio. EUR (37,9 Mio. EUR) beinhalten vor allem Erträge aus Verwaltungsvergütungen in Höhe von 16,1 Mio. EUR (16,2 Mio. EUR) und Geschäftsbesorgungshonorare in Höhe von 4,8 Mio. EUR (6,2 Mio. EUR) sowie 6,6 Mio. EUR (10,6 Mio. EUR) Ergebnisbeitrag aus dem Cash-Pooling. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind realisierte Kursgewinne von 315 Tsd. EUR und unrealisierte Erträge aus der Bewertung von 308 Tsd. EUR aus der Währungsumrechnung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr in Höhe von 7,7 Mio. EUR (19,9 Mio. EUR) betreffen vor allem Aufwendungen für Risikovorsorge in Höhe von 4,4 Mio. EUR (14,6 Mio. EUR). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind realisierte Kursverluste von 63 Tsd. EUR und unrealisierte Aufwendungen von 385 Tsd. EUR aus der Währungsumrechnung enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die nach BilMoG erforderlichen Zuführungen (1/15) zu den Pensionsrückstellungen.

### **III. Sonstige Angaben**

Die LHI beschäftigte im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich 274 (281) Mitarbeiter, die sich aus 3 (3) Geschäftsführern, 1 (1) Generalbevollmächtigten und 270 (277) Angestellten und leitenden Angestellten zusammensetzen.

Mutterunternehmen ist die Landesbank Baden-Württemberg, mit Sitzen in Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz. Der von ihr aufgestellte Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger, Köln, veröffentlicht.

#### **Geschäftsführer**

Oliver Porr,  
Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH,  
München

Robert Soethe,  
Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH,  
Rain

Heimo Koch,  
Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH,  
Leinfeld-Echterdingen

#### **Aufsichtsrat**

Joachim E. Schielke,  
Vorstandsmitglied der Landesbank Baden-Württemberg,  
Vorsitzender

Dr. Gunter Dunkel, bis 31.12.2010,  
Vorstandsvorsitzender der NORD/LB,  
stellv. Vorsitzender

Eckhard Forst, ab 01.01.2011,  
Vorstandsmitglied der NORD/LB,  
stellv. Vorsitzender

Dr. Jürgen Allerkamp,  
Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hypotheken Bank

Dr. Peter A. Kaemmerer,  
Vorstandsmitglied der Landesbank Baden-Württemberg

Dr. Bernhard Walter, bis 30.04.2010,  
Rechtsanwalt

Rudolf Zipf, ab 01.07.2010,  
Vorstandsmitglied Landesbank Baden-Württemberg

Martin Hartmann, ab 01.01.2011,  
Managing Director

#### **Vergütungen für die Geschäftsführung und die Mitglieder des Aufsichtsrats**

Die Gesamtbezüge der aktiven Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2010 betragen 1.186 Tsd. EUR. Für die ehemaligen Mitglieder der Geschäftsführung bestehen zum 31.12.2010 insgesamt 1.877 Tsd. EUR Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen. Im Geschäftsjahr beliefen sich die laufenden Pensionszahlungen auf 189 Tsd. EUR.

Der Aufsichtsrat der LHI hat im Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 75 Tsd. EUR (77 Tsd. EUR) bezogen.

Die LHI hat mit ihr nahestehenden Unternehmen und Personen keine Geschäftsvorfälle zu marktunüblichen Konditionen getätigt.

Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften, die 5% der Stimmrechte überschreiten:

ELGOL Verwaltung GmbH & Co. Anlagen-Vermietungs-KG,  
Pöcking

INTENA Leasing GmbH,  
Pullach i. Isartal

Ulla Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Vermietungs-KG,  
Pullach i. Isartal

RATIS Beteiligungs GmbH & Co. Mobilienleasing KG,  
Pullach i. Isartal

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar beträgt 317 Tsd. EUR, davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen einschließlich Konzernabschlussprüfungshonorar 135 Tsd. EUR, auf andere Bestätigungsleistungen 9 Tsd. EUR und auf sonstige Leistungen 173 Tsd. EUR.

#### **IV. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 307.265,70 EUR aus den anderen Gewinnrücklagen zu Gunsten des Bilanzgewinns aufgelöst. Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 4.703.131,14 EUR einen Betrag in Höhe von 4.000.000,00 EUR auszuschütten.

Pullach i. Isartal, 25. Februar 2011



Oliver Porr  
Geschäftsführer



Robert Soethe  
Geschäftsführer



Heimo Koch  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der LHI Leasing GmbH, Pullach i. Isartal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der LHI Leasing GmbH, Pullach i. Isartal, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 28. Februar 2011

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Bögler)

Wirtschaftsprüfer

(Löffler)

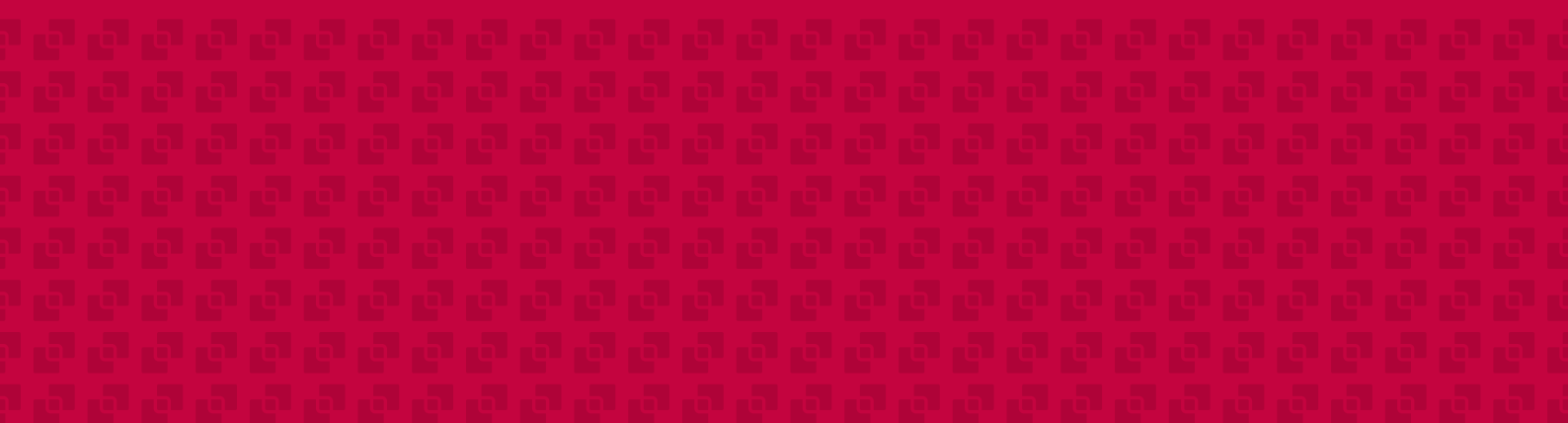
Wirtschaftsprüfer







Pullach . Mannheim . Pöcking . Stuttgart . Hamburg . Düsseldorf . Warschau . Moskau . Luxemburg



**LHI Leasing GmbH**

Emil-Riedl-Weg 6  
82049 Pullach i. Isartal  
Postfach 212  
82043 Pullach i. Isartal

Telefon +49 89 5120-0  
Telefax +49 89 5120-2000

info@lhi.de . www.lhi.de