

# 2017

## Leistungsbilanz

---

# INHALT

VORWORT .....	3
DER MARKT .....	4
DAS UNTERNEHMEN .....	6
NEITZEL & CIE. IM ÜBERBLICK .....	8
WESENTLICHE BETEILIGTE.....	9
DAS MANAGEMENT .....	10
GESAMTÜBERSICHT .....	12
PERFORMANCE AUF EINEN BLICK .....	13
UNSERE INVESTMENTS	
SOLARENERGIE NORD.....	14
SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND.....	18
SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND.....	22
ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 .....	26
SOLARPORTFOLIO 2017 IM ÜBERBLICK .....	29
PRÜFBESCHEINIGUNG.....	31

---

**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.

**Foto- und Grafiknachweise:**

Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG: (Seite 4, 13, 14, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 28); © ensibo, 8.2 (Seite 9); © Felix Matthies (Seite 3, 10); © ensibo GmbH (Seite 11); 8.2 Obst & Ziehmann GmbH (Seite 11)

Grafik: [www.wn8.de](http://www.wn8.de)



Hamburg, 21. Dezember 2018

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

das Jahr 2017 war in zweifacher Hinsicht für uns besonders: Zum einen haben wir Anfang des Jahres das zehnjährige Bestehen von NEITZEL & CIE. gefeiert. Zum anderen konnten wir am Jahresende die Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 mit rund 20 Mio. Euro Eigenkapital schließen.

Hiermit legen wir Ihnen die von der UNITESTA Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und testierte Leistungsbilanz vor, die einen detaillierten Überblick über die Entwicklung unserer bisherigen Beteiligungsangebote gibt. Auch für das Jahr 2017 haben wir gute Ergebnisse zu berichten. Seit dem Jahr 2010 fokussieren wir uns als Asset Manager und Sachwert-Spezialist auf Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Erneuerbaren Energien. Schwerpunkt bilden hierbei nach wie vor Photovoltaik-Anlagen in Deutschland. Dieses Spektrum erweitern wir aktuell um Blockheizkraftwerke.

Wir engagieren uns im Markt der Erneuerbaren Energien, um einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten. Sie ist in Deutschland politisch und gesellschaftlich gleichermaßen gewünscht. Mit unseren Energie-Sachwertbeteiligungen entsprechen wir dem Wunsch von immer mehr Anlegern, ihr Geld so anzulegen, dass es Gutes für die Umwelt tut und gleichzeitig eine attraktive Rendite bringt.

**AUSZAHLUNG NACH PLAN – ODER SOGAR BESSER**

Seit Auflage unserer ersten Energie-Sachwertanlage haben wir nie weniger ausgezahlt als prognostiziert. Mehr als die Hälfte der geleisteten Auszahlungen war höher als nach der Prognose bei Prospektaufgabe zu erwarten. Niedrigzinsphase? Nicht bei uns: Durchschnittlich rund 8,1 % p. a. Auszahlung erhielten die Anleger unserer bisher platzierten Kapitalanlagen bis heute. Anleger der Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE

DEUTSCHLAND 4 konnten sich doppelt freuen: Neben der prognostizierten, planmäßigen Auszahlung von 6 % im Herbst erhielten sie bereits im Frühjahr 2017 eine Sonderauszahlung in Höhe von 5 %.

Damit treten wir den Nachweis an, dass mit Sachwerten – und insbesondere mit „grünen“ Investments – auch in Zeiten volatiler Aktienmärkte und niedrigster Zinsen bei überschaubaren Risiken attraktive Renditen erwirtschaftet werden können.

**ERFOLG IST DAS ERGEBNIS GUTER ZUSAMMENARBEIT**

Unsere Investitionsstrategie ist konsequent, und Qualität geht bei uns vor Quantität. Dabei können wir auf die Unterstützung langjährig erfahrener Partner bauen, die uns in die Lage versetzen, vor jeder Investitionsentscheidung Chancen und Risiken zu erkennen und zu bewerten. Im laufenden Betrieb ist der enge laufende Kontakt zu den technischen Betriebsführern der Schlüssel dafür, dass die Anlagen mit möglichst wenig Unterbrechungen laufen, schnellstmögliche Reaktionen erfolgen und zudem die Kosten ebenso immer im Blick bleiben.

Wir investieren ausschließlich in fertiggestellte, gutachterlich abgenommene, mit allen notwendigen Genehmigungen und dem Netzanschluss versehene Energieerzeugungsanlagen. Fertigstellungs- oder Projektentwicklungsrisiken gibt es bei uns nicht.

Sie können sich heute wie auch zukünftig auf diese Werte, unsere Verantwortung für das von unseren Anlegern investierte Vermögen und unsere erfahrene Betriebsführung verlassen.

Herzliche Grüße aus Hamburg

Bernd Neitzel

Geschäftsführender Gesellschafter



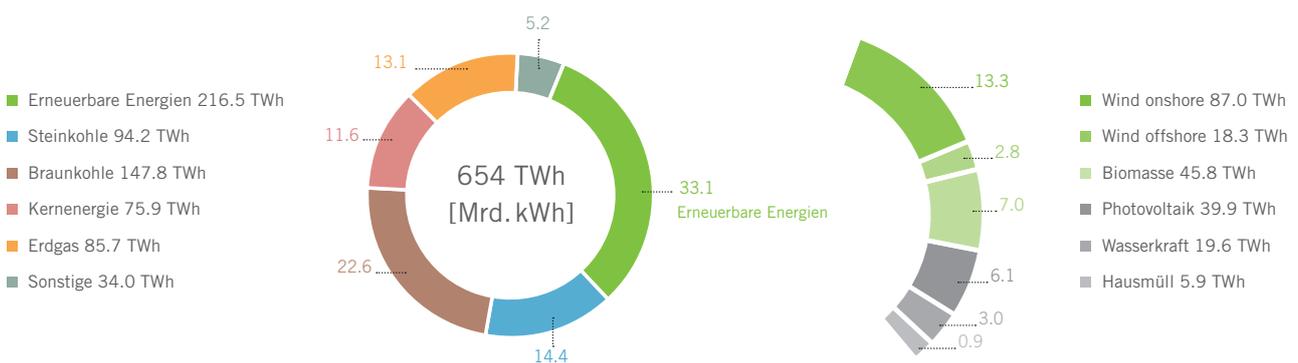
# Der Markt

Der politisch wie gesellschaftlich gewollte Ausstieg aus der Nutzung von Kernenergie und fossilen Energieträgern macht die Erneuerbaren Energien zum Mittelpunkt der Energiewende in Deutschland. Mittlerweile wird gut ein Drittel des in Deutschland produzierten Stroms vor allem aus Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft gewonnen.

preis zu Ausschreibungen wird als wesentlicher Grund für die Zurückhaltung bei der Investition in neue Anlagen gesehen.

Weltweit stiegen die Investitionen in Erneuerbare Energien 2017 gegenüber dem Vorjahr leicht um zwei Prozent auf rund 280 Milliarden US-Dollar. Davon wurden 160,8 Milliarden

## Anteil der Energieträger an der Bruttostromerzeugung in Deutschland in 2017 in %



Quelle: AGEB e.V. 2018, © Strom Report (TWh=Terawattstunde, kWh=Kilowattstunde)

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1,7 Gigawatt (GW) erstmalig ans Netz gebracht. Politisch gewollt war ein Zubau von 2,5 GW. Die Umstellung der staatlichen Förderung vom Fest-

US-Dollar (57% der Gesamtinvestitionen) für neue Solar-Kraftwerke ausgegeben. Insgesamt ging 2017 mehr solare Kraftwerkskapazität ans Netz als Kohle-, Gas- und Kernkraft zusammengenommen. Etwa 45 Prozent der weltweiten Investi-

tionen in Erneuerbare Energie fanden in China statt. Mit ca. 53 Gigawatt wurden 2017 allein in China mehr Solarkapazitäten in Betrieb genommen als im Rest der Welt zusammen. In Deutschland waren zum Jahresende Photovoltaik-Anlagen mit knapp 43 GW am Netz.

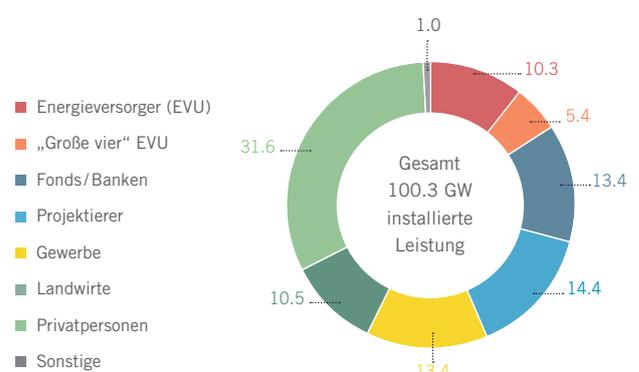
Nach einer aktuellen Studie des Fraunhofer Instituts für Solare Energiesysteme (ISE) ist die Photovoltaik mit Gesteungskosten ab 3,17 Cent pro Kilowattstunde derzeit die preiswerteste Stromerzeugungstechnologie, dicht gefolgt von Windkraftwerken an Land, die Strom ab 3,99 Cent pro Kilowattstunde erzeugen.

Die Gesteungskosten für Solarstrom hängen dabei vor allem von der Einstrahlung und von der Anlagengröße ab. Für die Verhältnisse in Deutschland mit einer Einstrahlung zwischen 950 und 1.300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr bringen es die großen Solarparks auf diese geringen Erzeugungskosten.

Für Dachanlagen liegen diese natürlich höher, da die Installation aufwendiger ist und die Anlagen kleiner sind. Dadurch können die Projektierer nicht die immensen Skalierungseffekte nutzen, wie das bei großen Freiflächen der Fall ist.

Die Wissenschaftler prognostizieren für die Photovoltaik, dass die Gesteungskosten aufgrund der kontinuierlichen Senkung

### Erneuerbare Energien in Bürgerhand in 2017 in %



Quelle: trend:research, Stand 12/2017, © 2018 Agentur für Erneuerbare Energien e.V.

der Preise für die Anlagen und deren Komponenten kontinuierlich zurückgehen.

Die Erneuerbaren Energien in Deutschland verdanken ihren Erfolg wesentlich dem Interesse und den Investitionen privater Investoren. Die großen Energieversorger sind – entgegen ihrer marktbeherrschenden Stellung bei fossilen Energieträgern – in diesem Bereich kein relevanter Marktteilnehmer. Auch 20 Jahre nach Beginn ihrer Erfolgsgeschichte haben die Erneuerbaren Energien eine große Zukunft vor sich. Bis zum endgültigen Verzicht auf fossile Energieträger ist noch viel zu tun. Darum sind Erneuerbare Energien nach wie vor ein attraktives Investment.

# Das Unternehmen

Mit Unternehmenssitz in Hamburg haben wir vor zehn Jahren als Emissionshaus unseren Markteintritt gehabt. Seit dem Jahr 2010 fokussieren wir uns auf Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Erneuerbaren Energien; den Schwerpunkt bilden Photovoltaik-Anlagen in Deutschland. Dieses Spektrum erweitern wir aktuell um Blockheizkraftwerke (BHKW). Ziel dieses Energiemixes ist es, die Chancen der Energiewende zu nutzen und die Entwicklung des Marktes weiter voranzubringen.

Mit der Zeit – und wachsender Erfahrung sowie Begeisterung – haben wir uns dazu entschlossen, das Steuer immer mehr selbst in die Hand zu nehmen. Inzwischen ist die Ausrichtung als Anbieter von nachhaltigen Kapitalanlagen zu einer Nebentätigkeit geworden. Unser Kerngeschäft ist nun Ankauf und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen.

Als Asset Manager kaufen, betreiben und optimieren wir Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke (BHKW). Unser Antrieb ist es, die Energiewende voranzubringen und aktiv mitzugestalten. Unterstützt werden wir dabei von kompetenten Partnern. Das Wissen und die Erfahrung haben wir über Jahre gesammelt. Das kommt sowohl der Stromproduktion als auch der Geldanlage zugute. Den produzierten Strom speisen wir ins Netz ein oder stellen ihn – im Fall von Blockheizkraftwerken – zusammen mit der erzeugten Wärme dem jeweiligen Nutzer zur Verfügung.

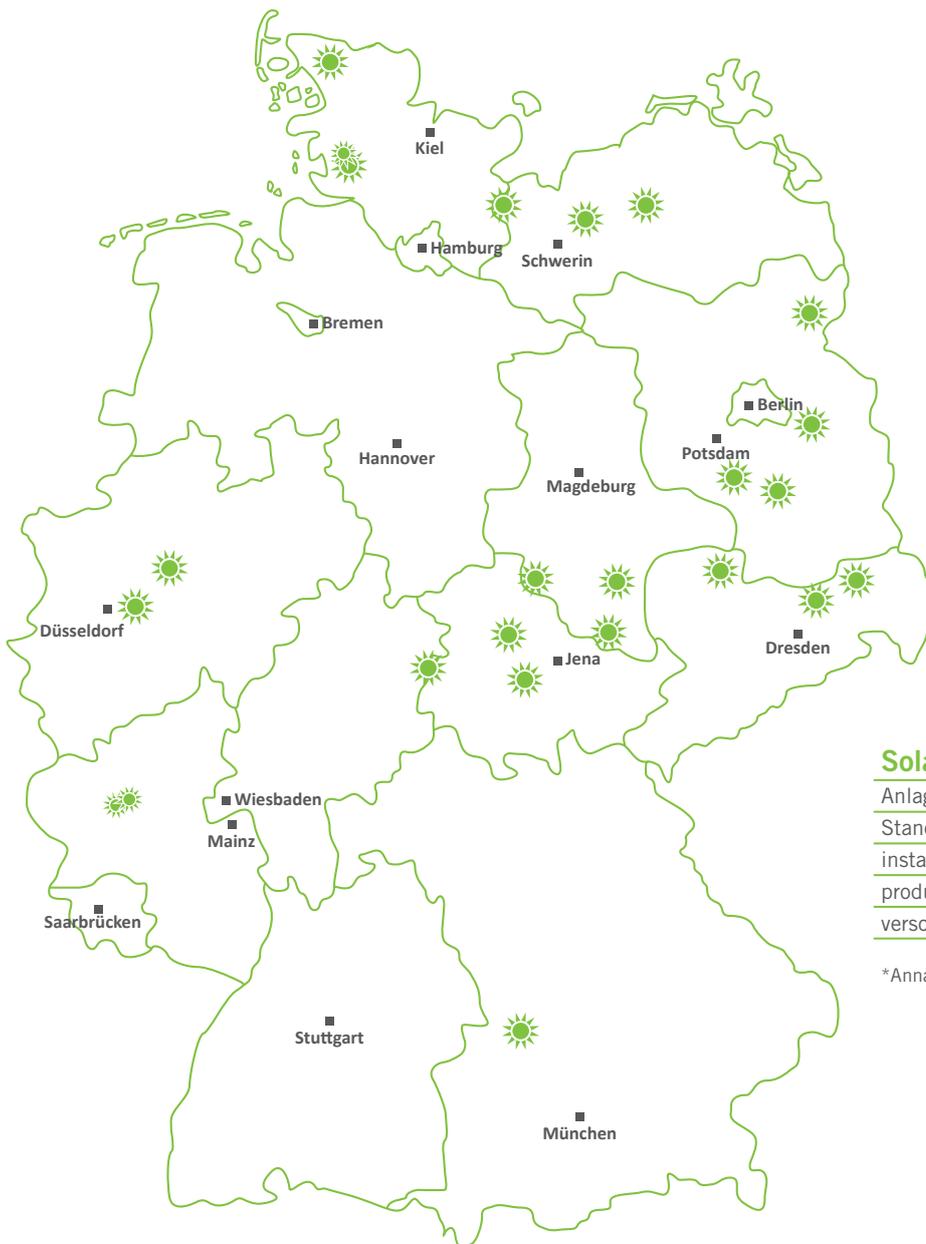
Unser Portfolio umfasste per 31.12.2017 34 Photovoltaik-Anlagen mit Standorten in ganz Deutschland und einer Gesamtleistung von knapp 67 Megawatt. Für deren Erwerb haben uns

unsere Anleger bereits mit den ersten drei Energie-Sachwertbeteiligungen rund 40 Mio. Euro Eigenkapital anvertraut, das Investitionen in Höhe von 160 Mio. Euro ermöglicht hat. Mit der zum Jahresende 2017 geschlossenen und voll platzierten Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 standen zum Stichtag weitere ca. 15 Mio. Euro Eigenkapital zur Verfügung, die in Photovoltaik-Anlagen und BHKW in Deutschland investiert werden sollen.

Blockheizkraft lohnt sich bereits für mittlere Unternehmen oder auch Reihenhaussiedlungen, die eine kostengünstige Alternative zum örtlichen Energieversorger suchen. In diesem System wird nicht nur Strom erzeugt, sondern zudem die im Prozess entstehende Abwärme genutzt. Überschüssige Energie, die nicht vom Nutzer verwendet werden kann, wird ins Netz eingespeist.

Für den Nutzer ist es am wirtschaftlichsten, sein Blockheizkraftwerk selbst zu betreiben. Dann kann er alle Einkaufsvorteile bei den Rohstoffen (meistens Erdgas) selbst nutzen. Um das Eigenkapital und die Bilanz zu schonen, bietet es sich an, das BHKW zu pachten. Mit ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 übernehmen wir in diesem Fall die Errichtung des Kraftwerks und stellen es dem Nutzer zur Verfügung. Als Gegenleistung erhalten wir eine langfristig vereinbarte Pacht.

Alternativ bieten wir auch Contracting-Modelle an. Hier übernehmen wir den kompletten Betrieb des BHKW und verkaufen die erzeugte Energie.



### Solarporfolio 2017 im Überblick

Anlagen insgesamt	34
Standorte	24
installierte Leistung (MWp)	66,534
produzierte kWh	60.588.807
versorgte Haushalte	17.311*

\*Annahme: 3.500 kWh/Jahr je Haushalt

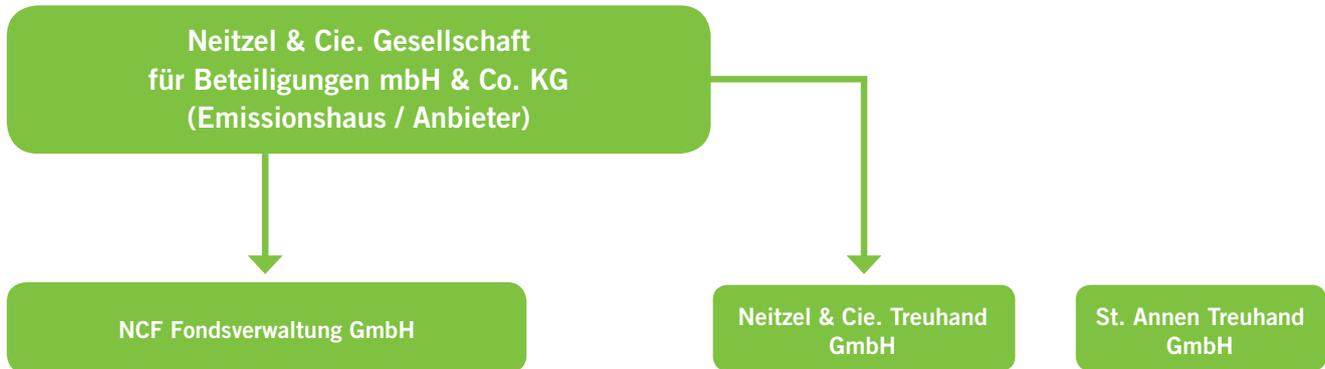


Standorte der Anlageobjekte in den Energie-Sachwertbeteiligungen von NEITZEL & CIE.

Darüber hinaus setzen wir unser erworbenes Know-how ein, um die kaufmännische Betriebsführung von externen Photovoltaik-Anlagen zu übernehmen. Eine fortlaufende Verbesserung der Produktion sichert höhere Erlöse beim Stromverkauf.

Dank zahlreicher Optimierungsmöglichkeiten liegen die Erträge aller Energie-Sachwertbeteiligungen regelmäßig über den Prognosezahlen der Verkaufsprospekte. Das verdeutlicht der Blick in die aktuelle Leistungsbilanz 2017, die Sie gerade in den Händen halten – oder ein Anruf bzw. Besuch bei uns in Hamburg.

# NEITZEL & CIE. im Überblick



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

Sitz	Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg
Gründungsdatum	18. Januar 2007
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 105623
Kommanditkapital	25.000 Euro
Kommanditist	Bernd Neitzel
Komplementärin	Neitzel & Cie. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Geschäftsführer	Bernd Neitzel
Kontaktdaten	Tel.: 040 413 66 19-0, Fax: 040 413 66 19-19, E-Mail: moin@neitzel-cie.de

## NCF Fondsverwaltung GmbH

Sitz	Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg
Gründungsdatum	1. September 2010
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 115104
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG
Geschäftsführer	Bernd Neitzel
Kontaktdaten	Tel.: 040 413 66 19-0, Fax: 040 413 66 19-19, E-Mail: fonds@ncf-fondsverwaltung.de

## Neitzel & Cie. Treuhand GmbH

Sitz	Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg
Gründungsdatum	29. Januar 2009
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 103248
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	Bernd Neitzel
Geschäftsführer	Bernd Neitzel
Kontaktdaten	Tel.: 040 413 66 19-21, Fax: 040 413 66 19-29, E-Mail: info@neitzel-cie-treuhand.de

## St. Annen Treuhand GmbH

Sitz	Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg
Gründungsdatum	4. Februar 2009
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 108296
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	Albrecht Saß, Rechtsanwalt
Geschäftsführer	Albrecht Saß, Rechtsanwalt
Kontaktdaten	Tel.: 040 413 66 19-23, Fax: 040 413 66 19-24, E-Mail: info@st-annen-treuhand.de

# Wesentliche Beteiligte

## ST. ANNEN TREUHAND GMBH – NEITZEL & CIE. TREUHAND GMBH ANSPRECHPARTNER FÜR ANLEGER

Die St. Annen und die NEITZEL & CIE. Treuhand-Gesellschaften stehen allen Anlegern mit einem umfassenden Treuhandservice zur Verfügung und sind Ansprechpartnerin bei allen Fragen der Gesellschafter rund um ihre Beteiligung. Die St. Annen Treuhand GmbH ist eine unabhängige Treuhand-Gesellschaft. Dazu gehört ein regelmäßiger Informationsservice über die Entwicklung der einzelnen Beteiligungen. Anleger erhalten z. B. Treuhand-Berichte und werden über besondere Ereignisse unterrichtet. Auch die Gesellschafterversammlungen werden von den Treuhand-Gesellschaften 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 entwickelte sich die Tochtergesellschaft NCF Fondsverwaltung GmbH (NCF) zu einem erfahrenen Manager von Energieerzeugungsanlagen. 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 Dipl. Kaufmann Bernd Neitzel. Die Leitung der kaufmännischen Betriebsführung sowie die Koordination der technischen Betriebsführer aller Energieerzeugungsanlagen 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 gewährleistet 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 28 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 vier Technologien an. [www.8p2.de](http://www.8p2.de)



**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. [www.ensibo.de](http://www.ensibo.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. [www.pv-lab.de](http://www.pv-lab.de)



Die **BDO ARBICON** ist in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Rechtsberatung und Advisory Services zu Hause. Das Team der BDO ARBICON umfasst derzeit 120 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Oldenburg. Bei BDO stehen knapp 1.900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deutschlandweit an 26 Standorten, als kompetente Partner für den Unternehmenserfolg ihrer Mandanten zur Verfügung. [www.bdo-arbicon.de](http://www.bdo-arbicon.de)

# Das Management

## NEITZEL & CIE. – BERND NEITZEL

Bernd Neitzel gründete das Unternehmen im Jahr 2007. Bereits 2008 erkannte er das Potenzial der regenerativen Energien. Der Schwerpunkt des Unternehmens wurde verschoben und Erneuerbare Energien bilden seither das Standbein des Hamburger Emissionshauses. Da dem Team viel an der Optimierung und Steigerung der Stromerträge liegt, nutzt das Unternehmen schon seit Jahren die Partnerschaft zu fachlich versierten Unternehmen. Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke in ganz Deutschland werden kontinuierlich und in „Eigenregie“ gemanagt. Der Beitrag zur Energiewende wächst mit jeder neuen Anlage.



Bernd Neitzel, Geschäftsführender Gesellschafter

## NCF FONDSVERWALTUNG GMBH – KAI KINAST + BERND NEITZEL

Die Tochtergesellschaft von NEITZEL & CIE. existiert seit 2010 und wird gemeinsam von Kai Kinast und Bernd Neitzel mit jeweils unabhängigen Aufgabengebieten gesteuert.

Während Bernd Neitzel die allgemeine Geschäftsführung und Anlagenankauf obliegt, ist Kai Kinast für den kaufmännischen Part und die Steuerung der technischen Betriebsführer zuständig. Zwei Firmen, ein Gedanke: Schneller und effektiver Informationsfluss ermöglicht es, gezielt zu handeln und für ein nachhaltiges Portfolio- und Asset-Management zu sorgen.



Kai Kinast, Leiter kaufmännische Betriebsführung

„ Inzwischen hat die NEITZEL & CIE.-Gruppe die erfolgreiche Metamorphose vom Emissionshaus und reinen Produktanbieter zum Asset-Manager vollzogen, und managt den überwiegenden Teil der Anlagen selbst. Das hat den Vorteil, dass wir Performance und Auslastung jederzeit genau im Blick haben. Wir bleiben über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage an der Seite unserer Anleger und steuern den Erfolg. “

„ Nach Jahren im Management eines führenden deutschen Energieversorgungsunternehmens nutze ich die Erfahrungen, die ich in beiden Unternehmen machen konnte/kann. Einerseits profitiere ich von dem Wissen aus der Energiebranche – andererseits kann ich aufgrund der hier herrschenden flachen Hierarchien schnell(er) entscheiden und Fortschritte bzw. Optimierungen realisieren. “

ensibo –

### ULRICH VON BORSTEL

Solar ist unser Antrieb. Unser Unternehmen sichert die technische Betriebsführung der Photovoltaik-Anlagen der NEITZEL & CIE. Portfolios. Wir arbeiten daran, die Leistung der Anlagen – auf Dächern wie auch von Solarparks – kontinuierlich zu optimieren.

Mit umfangreichem Fachwissen unterstützen wir NEITZEL & CIE. bei Monitoring, Wartung, oder – falls nötig – bei der Instandsetzung. Ein ausführliches Reporting ist für uns ebenso wichtig und selbstverständlich, wie eine partnerschaftliche Arbeitsweise.



Ulrich von Borstel, Geschäftsführer

### 8.2 INGENIEURGESELLSCHAFT – DIETMAR OBST

Hier sind Experten am Werk. Wir begleiten NEITZEL & CIE. schon seit 2011. Von Vorteil ist, dass wir über ein breit aufgestelltes Netzwerk an kompetenten Sachverständigen und erfahrenen Ingenieuren verfügen, die in sämtlichen Bereichen der Photovoltaik, der Netzintegration der Kraft-Wärme-Kopplung, aber auch in allen anderen Bereichen der Erneuerbaren Energie zuhause sind. So können wir dabei unterstützen, Energieerzeugungs-Anlagen auf Funktionalität und Leistung zu überprüfen, sowie – im Bedarfsfall – den Betrieb zu optimieren. Hier arbeiten viele Köpfe für eine Sache: den Erfolg unserer Kunden.



Dietmar Obst, Geschäftsführer

” Per 31.12.2017 verantworten wir für NEITZEL & CIE. die technische Betriebsführung von 21 Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 33,9 Megawatt. Fällt mal ein Modul aus oder kommt es zu einer anderen Störung, sind wir gleich zur Stelle und beheben das Problem. Schließlich arbeiten wir für die beste Performance der Anlagen. “

” Erneuerbare Energien sind für uns mehr als das Umfeld unseres Berufs. Mit unserer Arbeit wollen wir auch dafür sorgen, dass die Energiewende kontinuierlich voranschreitet. Unsere Vernetzung ermöglicht dabei immer neue Sichtweisen und einen Wissensvorsprung. “

# Gesamtübersicht

## NEITZEL & CIE.-Beteiligungen

Fakten	Anzahl	Beteiligungen gesamt
Bisher öffentlich angebotene geschlossene Beteiligungen	4	Solarenergie Nord Solarenergie 2 Deutschland Solarenergie 3 Deutschland Zukunftsenergie Deutschland 4
Platzierte Beteiligungen	4	Solarenergie Nord Solarenergie 2 Deutschland Solarenergie 3 Deutschland Zukunftsenergie Deutschland 4
Innerhalb der letzten 10 Jahre aufgelöste Beteiligungen	0	
Anzahl der Anleger je Beteiligung	501 485 547 694	Solarenergie Nord Solarenergie 2 Deutschland Solarenergie 3 Deutschland Zukunftsenergie Deutschland 4
Anzahl der Anleger gesamt	2.227	
Platziertes Eigenkapital ohne/mit Initiatorenkapital in Euro	12.000.000/12.050.000 15.000.000/15.010.000 12.263.000/12.273.000 20.144.000/20.159.000	Solarenergie Nord Solarenergie 2 Deutschland Solarenergie 3 Deutschland Zukunftsenergie Deutschland 4
platziertes Eigenkapital gesamt in Euro	59.492.000	
Gesamtinvest in Euro*	173.540.000	

\* Zukunftsenergie Deutschland 4 noch in der Investitionsphase

# Performance auf einen Blick

Gesamte Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften über die jeweilige Laufzeit inkl. der höchsten Frühzeichnerbonusstufe

Gesamt inkl. Frühzeichnerboni (%)	Plan	Ist	Abweichung
Solarenergie Nord (SEN)	59,00	67,00	+ 8,00
Solarenergie 2 Deutschland (SE2)	45,25	57,16	+ 11,91
Solarenergie 3 Deutschland (SE3)	44,50	46,00	+ 1,50
Zukunftsenergie Deutschland 4 (ZED4)	18,00	23,00	+ 5,00

2017 (%)	Plan	Ist	Abweichung
Solarenergie Nord (SEN)	7,00	10,00	+ 3,00
Solarenergie 2 Deutschland (SE2)	6,75	8,50	+ 1,75
Solarenergie 3 Deutschland (SE3)	7,50	8,50	+ 1,00
Zukunftsenergie Deutschland 4 (ZED4)	6,00	6,00	0,00

1 //

### Auf einen Blick

- Installierte Leistung: 18.287 kWp
- Produzierte Kilowattstunden: 18.016.852 kWh
- Versorgte Haushalte: 5.148\*
- Erträge von Anfang an über Prognose
- Auszahlung für 2017 höher als prognostiziert: 10% (Plan 7,0%)
- Auszahlung seit Auflage durchschnittlich 8,4% p. a. (Plan 7,4%)
- Direktvermarktung verbessert Einnahmesituation
- Beste Anlage im Portfolio: SP Roßla + 10,51%
- Beste Anlage in 2017: SP Meldorf + 10,26%

\*angenommener Verbrauch 3.500 kWh/Haushalt

# SOLARENERGIE NORD

<b>Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>Solarenergie Nord GmbH &amp; Co. KG</b>
Anschrift	Liebigstraße 7-9, 25813 Husum
Handelsregister	Amtsgericht Flensburg, HRA 6678 FL
Emissionsstart	2. Februar 2010
Ende der Zeichnungsfrist	7. April 2011
Vollinvestition	Juni 2011
Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital	12.050.000 EUR
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Komplementärin/Geschäftsführung	Solar Energie Nord Verwaltungs GmbH, Husum
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
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Anzahl der Anleger	501
Anzahl Betriebsgesellschaften/Anlagenstandorte/Anlagen	5/5/5
Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)	18.287
Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2017 in Kilowattstunden (kWh)	18.016.852
Verkäufe Photovoltaik-Anlagen	keine
Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen	2009 – 2010
Investitionsvolumen in TEUR (Ist)	52.793
Steuerliches Ergebnis kumuliert *	-20,02 % des Kommanditkapitals
Stand Kapitalkonto bei einem Musterinvestor mit einem Kommandit-anteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt im Jahr 2010	45.841

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31.12.2017 berücksichtigt. Das endgültige steuerliche Ergebnis des Jahres 2017 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.

# SOLARENERGIE NORD

## Ertragswerte & Ergebnisse

### Betriebsphase

2017	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	4.754	5.196	441
Ausgaben	-1.607	-1.798	-191
Tilgung*	-2.260	-2.260	0
<b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>	<b>886</b>	<b>1.137</b>	<b>251</b>
Auszahlung an Anleger	-840	-961	-121
Auszahlung an Anleger in %	7,00%	8,00%	1,00%
<b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>46</b>	<b>176</b>	<b>129</b>
Liquiditätsvortrag	2.468	2.748	281
<b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b>	<b>2.514</b>	<b>2.924</b>	<b>410</b>
<b>Stand Fremdkapital</b>	<b>24.234</b>	<b>24.234</b>	<b>0</b>
Auszahlung in % für 2016**	7,00%	8,00%	1,00%

\*Beim SP Achtrup erfolgte die vierte Quartalstilgung für 2017 erst Anfang Januar 2018. \*\*Auszahlung geleistet in 2017

### Ertragswerte 2010 – 2017

Jahr	SOLL kWh/kWp	IST kWh/kWp	Abweichung in %
Für 2010	945,0	1.068,3	13,05
Für 2011	948,8	1.037,6	9,36
Für 2012	946,9	991,9	4,75
Für 2013	944,8	989,2	4,69
Für 2014	942,9	1.006,2	6,71
Für 2015	941,1	1.022,2	8,63
Für 2016	939,2	994,9	5,94
Für 2017	937,3	985,2	5,12

### Auszahlungen 2010 – 2017

Jahr	SOLL (Prospekt/ Langfristprognose) in %	IST in %
Für 2010	10,00	10,00
Für 2011	7,00	8,00
Für 2012	8,00	8,00
Für 2013	6,00	6,50
Für 2014	7,00	8,00
Für 2015	7,00	8,50
Für 2016	7,00	8,00
Für 2017	7,00	10,00
<b>Summe</b>	<b>59,00</b>	<b>67,00</b>

### Ertragswerte 2010 – 2017

	Solarpark Meldorf			Solarpark Blankenberg			Solarpark Achtrup		
	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung
	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %
Gesamtleistung	7.654 kWp			1.109 kWp			2.001 kWp		
Anteil von Solar-energie Nord	100% = 7.654 kWp			60% = 665 kWp			100% = 2.001 kWp		
Jahr	945,0	1.068,3	13,05	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,00
2010	945,0	1.068,3	13,05	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,00
2011	943,1	1.037,6	10,02	941,2	925,2	-1,70	939,0	948,2	0,98
2012	941,2	993,7	5,58	939,3	876,2	-6,72	937,1	985,0	5,11
2013	939,3	1.033,3	10,00	937,5	863,2	-7,92	933,4	1.007,2	7,91
2014	937,5	1.031,6	10,04	935,6	883,1	-5,61	931,5	976,3	4,81
2015	935,6	1.030,4	10,13	933,7	880,0	-5,75	929,6	979,2	5,33
2016	933,7	994,6	6,52	931,8	847,8	-9,02	927,8	1.040,0	12,10
2017	931,8	1.027,4	10,26	930,0	795,2	-14,50	925,9	912,0	-1,50
<b>Vergleich zu SOLL-Ertrag absolut in %</b>	<b>+9,45</b>			<b>-7,31</b>			<b>+4,96</b>		

**Steuerliches Ergebnis  
(Musterkommanditist Beitritt 2010)**

Jahr	IST in %
2010	-5,74
2011	-11,99
2012	-8,39
2013	-6,14
2014	-10,00
2015	5,79
2016	6,55
2017	9,90
<b>Summe</b>	<b>-20,02</b>



1 // Roßla- Anlageobjekt SOLARENERGIE NORD

**Solarpark Glasewitz**

1.507 kWp  
80% = 1.205 kWp

**Solarpark Roßla**

6.016 kWp  
90% = 5.415 kWp

Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Jahr
in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	
0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	2010
942,1	856,2	-9,12	962,44	1.133,50	17,77	2011
940,2	824,9	-12,27	960,52	1.055,00	9,84	2012
938,3	836,0	-10,91	958,59	988,55	3,12	2013
936,5	830,3	-11,34	956,68	1.050,73	9,83	2014
934,6	852,0	-8,83	954,76	1.095,01	14,69	2015
932,7	868,8	-6,85	952,85	1.039,05	9,05	2016
930,9	793,9	-14,72	950,95	1.038,87	9,25	2017
	<b>-10,57</b>			<b>+10,51</b>		

## Auf einen Blick

- Installierte Leistung: 19.176 kWp
- Produzierte Kilowattstunden: 19.670.264 kWh
- Versorgte Haushalte: 5.620\*
- Erträge von Anfang an über Prognose
- Auszahlung für 2017 höher als prognostiziert: 8,5% (Plan 6,75%)
- Auszahlung seit Auflage durchschnittlich 8,2% p. a. (Plan 6,50%)
- Direktvermarktung verbessert Einnahmesituation
- Beste Anlage im Portfolio: SP Herzfelde + 6,76%
- Beste Anlage in 2017: SP Königsbrück + 5,47%

\*angenommener Verbrauch 3.500 kWh/Haushalt

# SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

<b>Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>Zweite Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG</b>
Anschrift	Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 112280
Emissionsstart	11. März 2011
Ende der Zeichnungsfrist	24. Oktober 2011
Vollinvestition	4. Juni 2013
Eigenkapital inkl. Initiatorenkapital	15.010.000 EUR
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Komplementärin/Geschäftsführung	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 kinewables GmbH, München
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Anzahl der Anleger	485
Anzahl Betriebsgesellschaften/Anlagenstandorte/Anlagen	5/5/6
Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)	19.176
Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2017 in Kilowattstunden (kWh)	19.670.264
Verkäufe Photovoltaik-Anlagen	1
Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen	2010 – 2011
Investitionsvolumen in TEUR (Ist)	58.783
Steuerliches Ergebnis kumuliert *	-17,22% des Kommanditkapitals
Stand Kapitalkonto bei einem Musterinvestor mit einem Kommanditanteil in Höhe von Euro 100.000*	55.872

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31.12.2017 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2017 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft ermittelt.

# SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

## Ertragswerte & Ergebnisse

### Betriebsphase

2017	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	5.141	5.173	32
Ausgaben	-1.891	-2.016	-126
Tilgung*	-2.442	-2.229	213
<b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>	<b>809</b>	<b>928</b>	<b>120</b>
Auszahlung an Anleger	-914	-1.055	-141
Auszahlung an Anleger in %	6,50%	7,50%	1,00%
<b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>-105</b>	<b>-127</b>	<b>-21</b>
Liquiditätsvortrag	3.212	3.419	206
<b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b>	<b>3.107</b>	<b>3.292</b>	<b>185</b>
<b>Stand Fremdkapital</b>	<b>26.754</b>	<b>26.770</b>	<b>16</b>
Auszahlung in % für 2016**	6,50%	7,50%	1,00%

\*Beim SP Herbsleben erfolgte die vierte Quartalstilgung für 2017 erst Anfang Januar 2018. \*\*Auszahlung geleistet in 2017

### Ertragswerte 2012 – 2017

Jahr	SOLL kWh/kWp	IST kWh/kWp	Abweichung in %
Für 2012	945,1	967,4	2,37
Für 2013	1.014,5	1.006,3	-0,80
Für 2014	1.018,8	1.072,7	5,29
Für 2015	1.024,6	1.124,3	9,73
Für 2016	1.023,1	1.068,7	4,46
Für 2017	1.021,5	1.025,8	0,42

### Auszahlung 2011 – 2017

Auszahlungen / Jahr	SOLL (Prospekt/ Langfristprognose) in %	IST in %
Für 2011	9,00	9,00
Für 2012	7,00	7,00
Für 2013	4,00	4,00
Für 2014	6,00	7,00 + 6,66 <sup>1)</sup>
Für 2015	6,00	7,50
Für 2016	6,50	7,50
Für 2017	6,75	8,50
<b>Summe</b>	<b>45,25</b>	<b>57,16</b>

<sup>1)</sup> Aus dem Verkauf des Dachportfolios Mando Solarkraftwerke Nr. 11 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 6,66% inklusive Eigenkapitalrückzahlung an die Anleger.

### Ertragswerte 2012 – 2017

	Solarpark Königsbrück			Photovoltaik-Anlagen Herbsleben*			Photovoltaik-Anlagen Mando 11 (Verkauf Ende 2014)		
	Gesamtleistung	2.926 kWp	100% = 2.926 kWp	2.085 kWp	90% = 1.876 kWp	1.954,48 kWp	90% = 1.759 kWp		
	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung
Jahr	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %
2012	939,0	973,5	3,67	930,5	967,0	3,92	950,2	986,2	3,79
2013	948,7	888,0	-6,40	927,7	949,3	2,33	948,1	883,2	-6,85
2014	947,3	1.025,3	8,23	926,3	1.010,7	9,11	946,7	979,4	3,45
2015	945,9	1.120,3	18,44	924,9	1.025,2	10,84	0,0	0,0	0,00
2016	944,5	1.024,3	8,46	923,6	985,2	6,67	0,0	0,0	0,00
2017	943,0	994,6	5,47	922,2	903,2	-2,06	0,0	0,0	0,00
<b>Vergleich zu SOLL-Ertrag absolut in %</b>	<b>+6,31</b>			<b>+5,14</b>			<b>+0,13</b>		

Stand: 04. Juli 2018 \* besteht aus zwei eigenständigen Anlagen

**Steuerliches Ergebnis  
(Musterkommanditist Beitritt 2011)**

Jahr	IST in %
2011	-8,98
2012	-5,38
2013	-1,71
2014	0,15
2015	-5,94
2016	-0,61
2017	5,25
<b>Summe</b>	<b>-17,22</b>



1 // Herzfelde – Anlageobjekt SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

**Solarpark Herzfelde**

3.367 kWp  
100% = 3.367 kWp

**Solarpark Epenwöhrden**

5.053 kWp  
100% = 5.053 kWp

**Solarpark Frankenförde**

5.745 kWp  
100% = 5.745 kWp

Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Jahr
in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	
908,4	974,5	7,28	977,1	952,2	-2,55	0,00	0,00	0,00	2012
1.222,2	1.241,5	1,58	975,6	989,3	1,40	0,00	0,00	0,00	2013
1.220,3	1.328,9	8,90	974,1	1.021,8	4,89	1.034,45	1.045,77	1,09	2014
1.218,5	1.380,7	13,31	972,7	1.013,6	4,21	1.032,90	1.109,34	7,40	2015
1.216,7	1.314,9	8,08	971,2	993,2	2,26	1.031,35	1.043,81	1,21	2016
1.214,8	1.233,7	1,55	969,8	998,8	2,99	1.029,80	988,07	-4,05	2017
<b>+6,76</b>			<b>+2,20</b>			<b>+1,42</b>			

## Auf einen Blick

- Installierte Leistung: 22.658 kWp
- Produzierte Kilowattstunden: 21.570.109 kWh
- Versorgte Haushalte: 6.163\*
- Erträge langfristig stabil
- Auszahlung für 2017 höher als prognostiziert: 8,5% (Plan 7,50%)
- Auszahlung seit Auflage durchschnittlich 7,7% p. a. (Plan 7,40%)
- Direktvermarktung verbessert Einnahmesituation
- Beste Anlage im Portfolio: SP Halle + 10,56%
- Beste Anlage in 2017: SP Halle + 6,48%

\*angenommener Verbrauch 3.500 kWh/Haushalt

# SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

<b>Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>Dritte Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG</b>
Anschrift	Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 113544
Emissionsstart	27. Januar 2012
Ende der Zeichnungsfrist	22. Januar 2014
Vollinvestition	2. November 2015
Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital	12.273.000 EUR
Investitionsgegenstand	Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften
Komplementärin/Geschäftsführung	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 kinewables GmbH, München
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Anzahl der Anleger	547
Anzahl Betriebsgesellschaften/Anlagenstandorte/Anlagen	6/9/14
Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)	22.658 kWp
Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2017 in Kilowattstunden (kWh)	21.570.109
Verkäufe Photovoltaik-Anlagen	keine
Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen	2009 – 2013
Investitionsvolumen in TEUR (Ist)	47.275
Steuerliches Ergebnis kumuliert *	-33,37 % des Kommanditkapitals
Stand Kapitalkonto bei einem Musterinvestor mit einem Kommandit-anteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt 2012	49.593

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31.12.2017 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2017 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.

# SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

## Ertragswerte & Ergebnisse

### Betriebsphase

2017	Soll in TEUR	Ist in TEUR	Abweichung in TEUR
Einnahmen	4.628	4.715	86
Ausgaben	-1.717	-1.958	-241
Tilgung	-2.124	-2.042	83
<b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>	<b>787</b>	<b>715</b>	<b>-72</b>
Auszahlung an Anleger	-920	-981	-61
Auszahlung an Anleger in %	7,50%	8,00%	0,50%
<b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>-133</b>	<b>-266</b>	<b>-133</b>
Liquiditätsvortrag	2.666	3.105	439
<b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b>	<b>2.533</b>	<b>2.839</b>	<b>306</b>
<b>Stand Fremdkapital</b>	<b>25.183</b>	<b>25.259</b>	<b>76</b>
Auszahlung in % für 2016*	7,50%	8,00%	0,50%

\*Auszahlung geleistet in 2017

### Ertragswerte 2012 – 2017

Jahr	SOLL kWh/kWp	IST kWh/kWp	Abweichung in %
Für 2012	437,5	398,1	-9,02
Für 2013	946,6	860,6	-9,08
Für 2014	1.043,5	1.002,1	-3,97
Für 2015	962,9	1.012,7	5,17
Für 2016	961,5	961,9	0,05
Für 2017	960,0	952,0	-0,84

### Auszahlungen 2012 – 2017

Auszahlungen / Jahr	SOLL (Prospekt/ Langfristprognose) in %	IST in %
Für 2012	8,00	8,00
Für 2013	6,75	6,75
Für 2014	6,75	6,75
Für 2015	8,00	8,00
Für 2016	7,50	8,00
Für 2017	7,50	8,50
<b>Summe</b>	<b>44,50</b>	<b>46,00</b>

### Ertragswerte 2012 – 2017

	Solarpark Muldenstein <sup>1)</sup>			Photovoltaik-Dachflächenportfolio Wuppertal <sup>2)</sup>			Photovoltaik-Dachflächenportfolio Baruth <sup>3)</sup>			Photovoltaik-Dachflächenportfolio Lüdersdorf <sup>4)</sup>		
	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung
Jahr	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %
2012	791,3	724,3	-8,48	36,6	26,8	-26,67	156,5	145,5	-7,02	98,1	79,7	-18,77
2013	991,7	878,2	-11,44	926,3	887,5	-4,19	932,4	839,6	-9,95	831,8	782,7	-5,89
2014	990,2	961,1	-2,94	924,9	958,4	3,62	931,0	968,2	3,99	830,5	841,6	1,34
2015	988,7	1.035,0	4,68	923,5	980,9	6,22	929,6	1.029,4	10,73	829,3	816,2	-1,57
2016	987,2	973,0	-1,44	922,1	916,5	-0,61	928,3	963,8	3,83	828,0	779,6	-5,84
2017	985,7	1.031,8	4,67	920,7	871,7	-5,32	926,9	920,9	-0,65	826,8	783,9	-5,19
<b>Vergleich zu SOLL-Ertrag absolut in %</b>	<b>-2,29</b>			<b>-0,26</b>			<b>+1,30</b>			<b>-3,78</b>		

Stand: 04. Juli 2018

<sup>1)</sup> Die Anlagen sind in einer gemeinsamen Betriebsgesellschaft zusammengefasst. <sup>2)</sup> besteht aus zwei eigenständigen Anlagen in den Orten Mittelstrimmig und Kinderbeuren. <sup>3)</sup> Das Portfolio umfasst vier Anlagen. <sup>4)</sup> Das Portfolio umfasst drei Anlagen.

**Steuerliches Ergebnis  
(Musterkommanditist Beitritt 2012)**

Jahr	IST in %
2012	2,21
2013	-3,02
2014	-2,59
2015	-14,85
2016	-8,91
2017	-6,21
<b>Summe</b>	<b>-33,37</b>



1 // Torgau – Anlageobjekt SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

**Solarpark Torgau**

4.252 kWp  
100% = 4.252 kWp

**Solarpark Halle**

4.197 kWp  
100% = 4.197 kWp

**Solarpark Uckermark**

3.304 kWp  
100% = 3.304 kWp

**Solarpark Rain  
Dachflächenportfolio**

4.342 kWp  
100% = 4.342 kWp

Solarpark Torgau			Solarpark Halle			Solarpark Uckermark			Solarpark Rain Dachflächenportfolio			Jahr
Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	Spezifischer SOLL-Ertrag	Spezifischer IST-Ertrag	Abweichung	
in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	in kWh/kWp	in kWh/kWp	in %	
0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2012
0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2013
1.090,4	1.053,4	-3,39	950,00	1.038,73	9,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2014
1.088,7	1.071,3	-1,60	948,58	1.104,51	16,44	940,00	970,80	3,28	900,00	928,20	3,13	2015
1.087,1	1.024,1	-5,80	947,15	1.041,44	9,95	938,59	946,20	0,81	898,65	879,24	-2,16	2016
1.085,5	1.010,2	-6,93	945,73	1.007,06	6,48	937,18	903,38	-3,61	897,30	886,42	-1,21	2017
<b>-4,43</b>			<b>+10,56</b>			<b>+0,16</b>			<b>-0,08</b>			

## Auf einen Blick

- Beteiligung noch in der Investitionsphase
- Installierte Leistung: 6.412 kWp
- Produzierte Kilowattstunden: 1.331.583 kWh
- Versorgte Haushalte: 380\*
- Erträge langfristig stabil
- Auszahlung für 2017 wie prognostiziert: 6,0% (Plan 6,0%)
- Auszahlung seit Auflage durchschnittlich 7,7% p. a. (Plan 6,0%)

\*angenommener Verbrauch 3.500 kWh/Haushalt



# ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

<b>Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH &amp; Co. KG</b>
Anschrift	Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 117803
Emissionsstart	4. August 2015
Ende der Zeichnungsfrist	21.12.2017
Vollinvestition	noch nicht abgeschlossen
Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital	20.159.000 EUR
Investitionsgegenstand	Erwerb, operativer Betrieb und Verkauf von Anlagen für die Erzeugung nachhaltiger und effizienter Energien, insbesondere von Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken zur Strom- und Wärmeerzeugung
Investitionsform	Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken
Komplementärin/Geschäftsführung	ZED4 Verwaltung GmbH, Hamburg
Treuhänderin	St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg
Gründungskommanditisten	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Energiebeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg
Kaufm. Betriebsführung	NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg kinewables GmbH, München
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Anzahl der Anleger	694
Anzahl Betriebsgesellschaften/Anlagenstandorte/Anlagen	4/5/9
Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)	6.412
Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2017 in Kilowattstunden (kWh)	1.331.583
Verkäufe Photovoltaik-Anlagen	keine
Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen	ab 2011
Investitionsvolumen in TEUR gemäß Prospekt/per 31.12.2017 <sup>1)</sup>	57.475/14.689
Stand Mittelverwendungskonto per 31.12.2017 in Euro <sup>2)</sup>	10.336.355
Steuerliches Ergebnis kumuliert *	-22,55 % des Kommanditkapitals
Stand Kapitalbindung eines Musteranlegers mit Kommandit- anteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt im Jahr 2015	75.019

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31.12.2017 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2017 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.

<sup>1)</sup> Investitionsphase noch nicht abgeschlossen.

<sup>2)</sup> Per 31.12.2017 hatten noch nicht alle Anleger ihre Einzahlung geleistet.

# ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

## Ertragswerte & Ergebnisse

### Betriebsphase<sup>1)</sup>

2017	Ist in TEUR
Einnahmen	765
Ausgaben	-538
Tilgung	-120
<b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>	<b>107</b>
Auszahlung an Anleger	-362
Auszahlung an Anleger in %	11,00%
<b>Liquidität zum Ende des GJ</b>	<b>-254</b>
Liquivortrag	338
<b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b>	<b>83</b>
<b>Stand Fremdkapital</b>	<b>9.155</b>
Auszahlung in % für 2016*	11,00%

\* Auszahlung geleistet in 2017

<sup>1)</sup> Da sich ZED4 noch in der Investitionsphase befindet, gibt es bislang keinen Soll-/Ist-Vergleich.

### Steuerliches Ergebnis (Musterkommanditist Beitritt 2015)

Jahr	IST in %
2015	-23,63
2016	0,00
2017	1,08
<b>Summe</b>	<b>-22,55</b>

### Ertragswerte 2015 – 2017

Jahr	SOLL in kWh/ kWp	IST in kWh/ kWp	Abweichung in %
Für 2015	940,0	972,1	3,41
Für 2016	940,0	945,0	0,53
Für 2017	233,2	207,6	-10,99

### Auszahlung 2015 – 2017

Auszahlungen / Jahr	SOLL (Prospekt/ Langfristprognose) in %	IST in %
Für 2015	6,00	6,00
Für 2016	6,00	11,00
Für 2017	6,00	6,00
<b>Summe</b>	<b>18,00</b>	<b>23,00</b>



# Solarportfolio 2017 im Überblick

## SOLARENERGIE NORD

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Ertragswerte 2017		
								Soll kWh/kWp	Ist kWh/kWp	Abweichung 2017 in %
Meldorf	Schleswig-Holstein	7.654	2009/2010	2009/2010	Hyundai	Solarmax	0,2997	931,8	1.027,4	10,26
Roßla	Sachsen-Anhalt	6.016	2010	2010	Qcells	Refusol	0,2843	950,95	1.038,87	9,25
Achtrup	Schleswig-Holstein	2.001	2010	2010	Sharp & Hyundai	Helios	0,2843	925,9	912,0	-1,50
Blankenberg	Mecklenburg-Vorpommern	1.109	2009	2010	Nexpower	Kaco	0,3194	930,0	795,2	-14,50
Glasewitz	Mecklenburg-Vorpommern	1.507	2010	2010	Nexpower	Voltwerk	0,2843	930,9	793,9	-14,72
<b>Summe</b>		<b>18.287</b>								<b>5,12</b>

## SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Ertragswerte 2017		
								Soll kWh/kWp	Ist kWh/kWp	Abweichung 2017 in %
Königsbrück	Sachsen	2.926	2010	2010/2011	Astronergy	Powerone	0,2843	943,0	994,6	5,47
Herbsleben Freifläche	Thüringen	1.734	2010	2010	Canadian Solar	Kaco	0,2843	922,2	903,2	-2,06
Herbsleben Dachfläche	Thüringen	351	2010	2011	Canadian Solar	Diehl	0,3129	922,2	903,2	-2,06
Herzfelde	Brandenburg	3.367	2011	2011	Hanwa u. Chaori	SMA	0,2111	1.214,8	1.233,7	1,55
Epenwörden	Schleswig-Holstein	5.053	2010/2011	2010	Suntech u. Wafertex	Kostal	0,2895	969,8	998,8	2,99
Frankenförde	Brandenburg	5.745	2010/2011	2010/2011	Canadian Solar u. Hanwha QCells	Schneider Electric	0,2484	1.029,80	988,07	-4,05
<b>Summe</b>		<b>19.176</b>								<b>0,42</b>

**SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND**

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Ertragswerte 2017		
								Soll kWh/kWp	Ist kWh/kWp	Abweichung 2017 in %
Solarpark Muldenstein	Rheinland-Pfalz	3.241	2011	2012	Trina	Kaco	0,2172	985,7	1.031,8	4,67
Solardachflächen Baruth	Brandenburg	1.086	2011	2012	CSG PVTech	SMA	0,2638	926,9	920,9	-0,65
Solardachflächen Wuppertal	Nordrhein-Westfalen	1.338	2012	2012	CSG PVTech	SMA	0,2246	920,7	871,7	-5,32
Solardachfläche Lüdersdorf	Mecklenburg-Vorpommern	900	2012	2012	CSG PVTech	SMA	0,2216	826,8	783,9	-5,19
Solarpark Torgau	Sachsen	4.252	2013	2013	REC	Refusol	0,1007	1.085,5	1.010,2	-6,93
Solarpark Halle	Sachsen-Anhalt	4.197	2011	2012	Solaria	Solarmax	0,2207	945,73	1.007,06	6,48
Solarpark Uckermark	Brandenburg	3.302	2012	2013	Topray	Solutronic	0,1562	937,18	903,38	-3,61
Solarpark Rain	Bayern	4.342	2009	2009	First Solar	Kaco	0,3632	897,30	886,42	-1,21
<b>Summe</b>		<b>22.658</b>								<b>-0,84</b>

**ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4\***

Standort	Bundesland	Größe in kWp	Inbetriebnahme	Netzanschluss	Module	Wechselrichter	EEG-Vergütung	Ertragswerte 2017		
								Soll kWh/kWp	Ist kWh/kWp	Abweichung 2017 in %
Solarpark Dortmund	Nordrhein-Westfalen	918	2011	2012	Canadian Solar	Kaco	0,2607	939,06	876,15	-6,70
Solardachflächen Haardorf	Sachsen-Anhalt	641	2017	2017	REC	Huawei	0,1108	71,50	62,48	-12,63
Dankmarshausen	Sachsen und Thüringen	4.853	2017	2017	Canadian Solar	Kaco	0,1107	121,0	100,2	-17,16
<b>Summe</b>		<b>6.412</b>								<b>-10,99</b>

\* per 31.12.2017 noch in der Investitionsphase

# Prüfbescheinigung

UNITESTA Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bescheinigung

Wir haben die Angaben in der "Leistungsbilanz 2017" der Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, zum Stichtag 31. Dezember 2017 (Redaktionsschluss 4. Februar 2019) auftragsgemäß geprüft. Unsere Prüfung erfolgte auftragsgemäß lediglich hinsichtlich der finanzwirtschaftlichen Zahlen, der sonstigen Gesellschaftsangaben sowie der Ertragszahlen der einbezogenen Beteiligungsgesellschaften. 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 die 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 vier einbezogenen Vermögensanlagen 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 BDO ARBICON GmbH & Co. KG erstellten Buchhaltungen und Jahresabschlüsse, Verkaufsprospekte inkl. der Nachträge sowie Gesellschafterrundschriften der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die in der Leistungsbilanz 2017 (Redaktionsschluss 4. Februar 2019) enthaltenen Angaben zu den vier dargestellten Vermögensanlagen richtig aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet wurden.

Oldenburg, den 4. März 2019

UNITESTA Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(i. V. Thöben)  
Steuerberater



(Brückner)  
Wirtschaftsprüfer

# 2017

## Leistungsbilanz

Die Leistungsbilanz stellt die Daten zum Stichtag 31. Dezember 2017 dar. Redaktionsschluss war der 4. Februar 2019. 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

E-Mail: [moin@neitzel-cie.de](mailto:moin@neitzel-cie.de) Web: [www.neitzel-cie.de](http://www.neitzel-cie.de)

**NEITZEL & CIE.**  
— GREEN INVESTMENTS —