



Immobilien-Fonds Nr. 28

Bericht über das Geschäftsjahr 2006

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt RING CENTER Offenbach KG



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2006	2
1. Allgemeines	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2006.....	2
a) Soll-Ist-Vergleich 2006.....	2
b) Erläuterungen	3
3. Liquiditätsreserve.....	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	5
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	6
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	6
4. Steuerliches Ergebnis.....	8
5. Ausschüttung.....	8
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007	9
7. Zweitmarkt.....	9
8. Kapitalbindung.....	9
9. Aktuelle Informationen	10
II. Bericht über die Beiratssitzung vom 07.05.2007	14
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2005	17
IV. Jahresabschluss 2006.....	18
1. Bilanz zum 31.12.2006	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	20
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006	21
4. Bestätigungsvermerk	22
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2006.....	23
VI. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2006	25

1. Allgemeines

Saldiert mit anderen Mehr- und Minderaufwendungen, insbesondere der in den Geschäftsberichten 2004 und 2005 erläuterten Reduzierung des Kaufpreises, resultierte beim Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2005 eine Einsparung von **T€ 595,1** (siehe Seite 2 des Geschäftsberichts 2005).

Mit der mit dem Generalübernehmer vereinbarten Reduzierung des Kaufpreises sollten Kosten für noch durchzuführende Mängelbeseitigungsmaßnahmen finanziert werden. Im Berichtsjahr sind hierfür einschließlich der Nebenkosten für Beratungsleistungen T€ 35,6 angefallen. Größte Einzelpositionen waren hierbei die Herstellung einer feuerbeständigen Abtrennung der Zuleitung für die Energieversorgung der Niederspannungshauptverteilung (T€ 16,2), ein Pauschalauftrag für die Beseitigung einer Vielzahl von kleineren Mängeln (T€ 12,1) und die Reparatur von Bodenschäden bei Staples (T€ 2,5).

Weitere nachträgliche Aufwendungen, die dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnen wären, sind nicht entstanden, so dass sich zum 31.12.2006 per Saldo eine Einsparung von **T€ 559,5** ergibt.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

a) Soll-Ist-Vergleich 2006

	2006 Ist. Prospekt	2006 Ist. Jahresabschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.911,7	4.639,8	- 271,9
Zinseinnahmen	137,3	101,9	- 35,4
= Einnahmen	5.049,0	4.741,7	- 307,3
Annuität	2.155,2	2.155,2	0,0
Reparaturaufwand	104,3	58,4	45,9
Nebenkosten	160,8	87,4	73,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,6	4,6	0,0
Verwaltungskosten	147,4	137,1	10,3
= Ausgaben	2.572,3	2.442,7	129,6
Einnahmenminderung			- 307,3
Ausgabenminderung			129,6
Zinsabschlagsteuer/SolZ	0,0	0,3	- 0,3
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 178,0
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2006	46.852,1	46.849,1	3,0

Anmerkung: Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen: - T€ 271,9

Übersicht Mietnahmen	T€
Miete laut Prospekt	4.911,7
Tatsächliche Miete	<u>4.639,8</u>
Abweichung:	- 271,9
Erläuterung der Abweichung:	
Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	7,3
Fehlende Mieterhöhungen	- 265,2
Mietdifferenz SIEMES / Frick	- 15,4
Nachzahlung Miete Frick aus Insolvenzabwicklung	1,4

Trotz anhaltender Vollvermietung ohne Mietausfall konnten die prospektgemäßen Einnahmen erneut nicht erreicht werden. Ursächlich hierfür war in erster Linie die im Vergleich zur Kalkulation (ab 2002: 3,2 % p. a.) niedrigere Inflationsrate. Nach den zum 01.06.2003 kalkulierten Mieterhöhungen bei Vögele, RENO, Staples und Takko, die erst im Verlauf des Jahres 2005 durchgeführt werden konnten, lagen die Voraussetzungen für weitere Mietanpassungen im Berichtsjahr nicht vor. Die Bedingungen für die erste Mieterhöhung bei REWE hätten zum 01.02.2006 eintreten sollen, während bei allen anderen Mietern außer Frick (01.03.2008) die erste bzw. zweite Erhöhung zum 01.07.2006 kalkuliert war.

Nach dem aktuellen Indexstand und bei gleichbleibender Inflation dürften die Voraussetzungen für weitere Mietanpassungen erst im Jahr 2008 vorliegen.

Trotz einer erfreulichen Umsatzsteigerung [REDACTED] im Vergleich zum Vorjahr konnten, wie in den Jahren zuvor, die Erwartungen, über die mit der SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG (Nachmieter von Frick) vereinbarte Umsatzmiete die früher von Frick bezahlte Miete zu erreichen oder gar zu übertreffen, nicht erfüllt werden. Demzufolge konnte nur die vereinbarte Mindestmiete vereinnahmt werden. Die hieraus resultierende Mietdifferenz betrug deshalb wie im Vorjahr T€ 15,4.

Aus der Insolvenzabwicklung mit dem früheren Mieter Frick resultierte ein nachträglicher Erlös von T€ 1,4. Es handelt sich dabei um die Auskehrung des Sicherheitseinbehaltes aus dem Verkauf der dem Vermieterpfandrecht unterlegenen Handelsware. Insgesamt wurden damit von der Gesellschaft 24,7 % der im Rahmen des Insolvenzverfahrens geltend gemachten Forderungen gegenüber Frick vereinnahmt.

Zinseinnahmen: - T€ 35,4

Die Zinseinnahmen konnten zum einen wegen der höheren Liquiditätsreserve und zum anderen wegen höherer Zinssätze vor allem im kurzfristigen Bereich gegenüber dem Vorjahr (T€ 69,5) erheblich auf T€ 101,9 gesteigert werden. Trotzdem wurden im Berichtsjahr die kalkulierten Einnahmen erneut verfehlt.

Für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel wurde ein Zinssatz von 5,0 % p. a. kalkuliert. Im Gegensatz dazu lagen die Festgeldzinsen im Bereich von 1,95 % bis 3,35 % p. a.

Aus der Anlage der Liquiditätsreserve in langfristigen Wertpapieren hätte eine Rendite von 5,5 % p. a. erwirtschaftet werden sollen. Tatsächlich liegt diese bei den Pfandbriefen der Allgemeinen Hypothekenbank Rheinboden AG mit einem Nennwert von T€ 400,0 bei 5,5 % und den Inhaberschuldverschreibungen der Norddeutschen Landesbank mit einem Nennwert von T€ 200,0 bei 4,3 %. Jedoch ist hierin die Kursdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufkursen und dem Einlösekurs von 100 % bei Endfälligkeit im Jahr 2014 einbezogen. Der Nominalzins beträgt bei beiden Wertpapieren 4,25 % p. a.

Die Umschichtung kurzfristiger Mittel in festverzinsliche Wertpapiere wurde in Erwartung höherer Zinsen erst im Jahr 2007 vorgenommen.

Reparaturaufwand: + T€ 45,9

Wegen des Ablaufs der Gewährleistung sind für die Jahre 2005 bis 2009 mit jährlich T€ 104,3 wesentlich höhere Reparaturaufwendungen kalkuliert als bisher (bis einschließlich 2004: T€ 34,8).

Von den insgesamt angefallenen Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 80,7 waren T€ 22,3 im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegbar, während **T€ 58,4** bei der Gesellschaft verblieben.

Die größten Einzelpositionen betrafen dabei Reparaturen an der Rauchwärmeabzugsanlage (T€ 19,6), der Sprinkleranlage (T€ 10,1), der Arbeitsbühne (T€ 5,8) und die Erneuerung von Acrylglascheiben am Werbepylon an der Haupteinfahrt (T€ 4,2).

Nebenkosten: + T€ 73,4

Kalkuliert sind Kosten in Höhe von T€ 160,8; tatsächlich sind jedoch nur T€ 87,4 angefallen. Die Minderaufwendungen haben folgenden Hintergrund:

Bei der Grundsteuer, die bei der Gesellschaft verbleibt, ergaben sich aus mehreren Gründen Einsparungen. Einerseits ging die Kalkulation auf Basis 1998 von einem Jahresbetrag von T€ 102,3 aus, wohingegen das Stadtsteueramt Offenbach die Grundsteuer nur mit T€ 78,3 festgesetzt hat. Zudem blieben bisher die kalkulierten Erhöhungen des Hebesatzes von jährlich 3 % aus und schließlich beträgt der Anteil der Mieter, die keine Grundsteuer übernehmen, nach dem Ausscheiden des Mieters Frick nicht 81 %, sondern nur 76,42 %. Zusammen genommen resultiert hieraus eine Einsparung von **T€ 45,1** gegenüber der Kalkulation.

Die nicht umlagefähigen Versicherungskosten waren mit T€ 52,9 kalkuliert, tatsächlich betragen diese nur T€ 21,9 (Einsparung: **T€ 31,0**). Bei den Kosten für den Beirat ergab sich die gleiche Abweichung wie im Vorjahr; kalkuliert waren T€ 3,1; wegen zusätzlicher Reisespesen sind tatsächlich T€ 3,9 entstanden (Mehraufwand: **-T€ 0,8**).

Auf den Mieter SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG nicht umlagefähige Reinigungskosten der Mall beliefen sich wie im Vorjahr auf **T€ 1,0** und auf den Hauptmieter REWE nicht umlagefähige Kosten für die Brandmeldeanlage und die Arbeitsbühne auf **T€ 1,6**. Der vom Beirat anlässlich der Sitzung am 22.05.2006 genehmigte Zuschuss in Höhe von **T€ 4,5** für die Erneuerung der Fahnen auf dem Objekt wurde auch unter den Nebenkosten erfasst.

Neben weiteren nicht nennenswerten Ausgaben entstand durch zeitliche Buchungsunterschiede bei den umlagefähigen Nebenkosten (Aufwandserfassung und Nebenkostenumlage erfolgen nicht im gleichen Jahr) ein positiver Ausgleichsposten von **T€ 5,2**

Verwaltungskosten: + T€ 10,3

Die Verwaltungskosten der ILG betragen 3 % der Mieteinnahmen. Die rechnerische Abweichung resultiert aus einer Gutschrift für 2005, weil die endgültige Abrechnung der Umsatzmieten und damit auch der Verwaltungskosten für 2005 erst im Berichtsjahr vorgenommen werden konnte.

Zinsabschlagsteuer / Solidaritätszuschlag: - T€ 0,3

Bedingt durch die Anlage von Tagesgeldern im Inland wurden von der Gesellschaft insgesamt T€ 0,3 an Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag abgeführt. Diese Steuerzahlungen werden Ihnen bei Ihrer Einkommensteuerveranlagung 2006 anteilig angerechnet. Aus der Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis 2006 entnehmen Sie bitte den Betrag, der auf Ihre Beteiligung entfällt.

3. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2006

Wie Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen können, lag die Liquiditätsreserve zum 31.12.2006 um **T€ 553,5** über dem Prospektwert von T€ 1.713,0 und betrug somit T€ 2.266,5.

Unter V. erhalten Sie eine Zusammenfassung der Entwicklung der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2006.

	Einsparung (+)		
	Mehraufwand (-)		
	T€	T€	T€
a) Investitionsplan			
Stand zum 31.12.2005			15,1
b) Kaufpreisminderung	639,0		
Minderung Grunderwerbsteuer	<u>25,9</u>	664,9	
Kosten Mängelbeseitigung (kumuliert) *		- 120,5	544,4
c) Bewirtschaftungsperiode			
1999	51,8		
2000	154,3		
2001	49,4		
2002	24,2		
2003	1,4		
2004	7,4		
2005	- 1,2		
2006	<u>- 178,0</u>	109,3	
d) Sonderausschüttung 2002		- 214,1	
Minderausschüttung 2006		<u>98,8</u>	- 6,0
			<u>553,5</u>

* Im Berichtsjahr wurden für die Mängelbeseitigung T€ 35,6 aus der vom Generalübernehmer bezahlten Kaufpreisminderung aufgewendet.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2006

Aus der unter IV. 1 abgedruckten Bilanz zum 31.12.2006 können Sie die oben ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 2.266,5 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

	T€	T€	T€
1. Anlagevermögen		553,7	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	2.117,2		
- Sonstige Vermögensgegenstände	<u>95,8</u>	<u>2.213,0</u>	2.766,7
abzüglich			
3. Rückstellungen		4,6	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen	325,9		
- Sonstige Verbindlichkeiten	<u>169,8</u>	<u>495,7</u>	500,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2006			2.266,4

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Der relativ hohe Geldbestand von T€ 2.117,2 steht in Zusammenhang mit der Erwartung steigender Zinsen. Im ersten Quartal 2007 wurden hiervon festverzinsliche Wertpapiere mit einem Nennwert von insgesamt T€ 1.500,0 und einer Rendite von 3,9 % p. a. (Laufzeit bis 14.01.2008) erworben.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2006 T€
Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG	Pfandbriefe	20.01.2014	5,5 %	354,8	402,0
Norddeutsche Landesbank	Inhaberschuldverschreibungen	06.01.2014	4,3 %	198,9	200,5

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2006 zu den Anschaffungskosten angesetzt; die stillen Reserven beliefen sich auf T€ 48,8.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Hierbei handelt es sich um die Kasse des Centermanagementbüros und laufende bzw. Festgeldkonten bei der Westdeutschen ImmobilienBank, der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, der Landesbank Baden-Württemberg und der WestLB International S.A.

	T€
Kasse Centermanagement	0,3
Laufende Konten	126,0
Festgeld	<u>1.990,9</u>
Summe:	2.117,2

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Forderung REWE Großflächengesellschaft mbH wegen Auslagenerstattung saldiert mit Guthaben aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung Elke Pralle aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung Frisör Klier GmbH aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung Deutsche Woolworth GmbH & Co. OHG aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung RENO Schuhzentrum GmbH aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung Charles Vögele Deutschland GmbH aus Nebenkostenabrechnung 2006	
Forderung Werbegemeinschaft RING CENTER aus Erstattung Altpapier	
Forderungen wegen Auslagenerstattungen bei Sonderrechtsnachfolgen	
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	
Forderungen aus Zinsabgrenzung Wertpapiere und Festgeld	
Summe:	

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind bis auf die Forderung gegen die Deutsche Woolworth GmbH & Co. OHG aus der Nebenkostenabrechnung 2006 (wird derzeit noch geprüft) alle anderen Forderungen ausgeglichen.

Rückstellungen

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2006	4,6

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	325,9

Größte Einzelposten waren die Abrechnung der REWE Großflächengesellschaft mbH für die Centerverwaltung 2006 (T€ 241,2) sowie jeweils für Dezember 2006 die Strom- und Gasabrechnung der Energieversorgung Offenbach (T€ 24,1), die Rechnung für die Bewachung (T€ 13,7) sowie die Aufwendungen für Haus- und Parkplatzreinigung (T€ 26,2). Alle Verbindlichkeiten sind zwischenzeitlich bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	114,2
WestLB International S. A. Luxemburg, Depotgebühren 4. Quartal 2006	0,1
aus Nebenkostenabrechnung 2006:	
- Takko Holding GmbH	
- Staples (Deutschland) GmbH	
gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuervoranmeldungen November und Dezember 2006 sowie aus der Umsatzsteuererklärung 2006	50,3
Summe:	169,8

Bis zum Berichtszeitpunkt waren Ausschüttungsschecks in Höhe von insgesamt T€ 0,6 noch nicht eingelöst. Die Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt aus der Umsatzsteuererklärung 2006 in Höhe von T€ 0,5 wird erst nach Abgabe der Jahreserklärung fällig. Alle weiteren Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

4. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt

DM 4.778 (= € 2.443)

und liegt damit um DM 146 über (im Vorjahr um DM 1.855 unter) der Prospektvorgabe.

Dass trotz der erheblichen Unterdeckung bei den Einnahmen die Prospektangabe übertroffen wurde, ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Kosten für die Centerverwaltung 2006 erst im Jahr 2007 an die REWE Großflächengesellschaft mbH bezahlt wurden.

Es sind nämlich in der Überleitungsrechnung zur Ermittlung der steuerlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben zu erfassen, die auch im betreffenden Jahr geflossen sind.

Vom Betriebsstättenfinanzamt München V wurde mit Bescheid vom 16.04.2007 das steuerliche Ergebnis für 2005 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2006 wird beim Finanzamt München V unter der Steuernummer 148/641/11032 eingereicht.

Beachten Sie bitte folgenden Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

5. Ausschüttung

a) Ausschüttung 2006

Wie wir Ihnen im Bericht über die Beiratssitzung vom 22.05.2006 mitgeteilt haben, war zum damaligen Zeitpunkt trotz der erwarteten Mindereinnahmen geplant, bis zum Jahr 2009 jährliche Ausschüttungen von 6,0 % vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2006 konnten niedrigere Miet- und Zinseinnahmen zwar durch Ausgabenminderungen nicht kompensiert werden, jedoch wurde für die vorgesehene Ausschüttung von 6,0 % die über Plan liegende Liquiditätsreserve herangezogen. Zudem konnten - wie vorgesehen - Mängelbeseitigungsmaßnahmen aus dem laufenden Budget für Reparaturaufwendungen finanziert werden.

Somit erfolgte am 01.12.2006 eine Ausschüttung von 6,0 % (dies entspricht einer Kürzung von 0,3 Prozentpunkten gegenüber dem Prospekt) bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Bei einer Kommanditbeteiligung von DM 100.000 (ohne Agio) betrug die Ausschüttung demnach

DM 6.000 (= € 3.067,75).

b) Voraussichtliche Ausschüttung 2007

Insbesondere weil die zum 01.02.2006 kalkulierte Mieterhöhung bei REWE aufgrund der niedrigeren Inflationsrate voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2008 durchgeführt werden kann, wird sich die Unterdeckung bei den Mieteinnahmen weiter erhöhen. Durch die über Plan liegende Liquiditätsreserve und die Umschichtung von kurzfristigen Geldanlagen in festverzinsliche dürften bei den Zinsen höhere Einnahmen erzielt werden. Zusammen genommen werden die Einnahmensenkungen voraussichtlich ca. T€ 380 betragen.

Sofern sich die Einsparungen bei den Nebenkosten in Vorjahreshöhe bewegen und neben denjenigen Reparaturen, die aus dem Budget der Kaufpreiserstattung bestritten werden, keine unvorhergesehenen Beträge aufgewendet werden müssen, dürfte eine Ausgabenminderung von rund T€ 120 erreicht werden.

Dennoch ist von der Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat der Gesellschaft geplant, eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe, also von **6,0 %** vorzunehmen, sofern bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Umstände eintreten. Trotz des damit verbundenen Rückgriffs auf die in den Vorjahren angesparte höhere Liquiditätsreserve wird diese dann immer noch über der Prospektvorgabe liegen.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 (= € 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2007 der erbschaftsteuerliche Wert DM 47.788 (= € 24.434) und der schenkungsteuerliche Wert DM 52.890 (= € 27.042).

7. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

8. Kapitalbindung

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis.

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 (= € 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen. Die Änderungen der Jahre 1999 und 2000 aufgrund der steuerlichen Betriebsprüfung (sie betraf 1999-2002) sind wegen der unterschiedlichen Ergebniszusammenfassung in diesen Jahren zusammengefasst im Jahr 2000 berücksichtigt.

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) erstattung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt
	DM	DM		DM	DM	DM
1999	- 105.000					
1999	2.000	- 44.058				
2000	6.100	5.807				
2001	6.100	3.560				
2002	6.750	4.303				
2003	6.100	3.517				
2004	6.100	3.770				
2005	6.100	1.977				
2006	<u>6.000</u>	<u>4.778</u>				
Ist-Zahlen:	- 59.750	- 16.346	50 %	8.173	- 51.577	- 6
lt. Prospekt:	- 60.100	- 17.058	40 %	6.538	- 53.212	65
Abweichung:	350	712	30 %	4.904	- 54.846	137

Trotz der Ausschüttungskürzung im Jahr 2006 ergibt sich aufgrund der Sonderausschüttung für 2002 per Saldo immer noch eine positive Abweichung, die sich je nach Steuersatz durch die über dem Prospektwert liegenden steuerlichen Ergebnisse etwas verringert. Ferner entfallen auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio zusätzlich DM 1.690 (= € 864) aus der höheren Liquiditätsreserve.

9. Aktuelle Informationen

Nach wie vor ist das RING CENTER einschließlich der kleinen Shop-Flächen in der Mall, die von REWE an verschiedene Nutzer untervermietet werden, seit Eröffnung im Jahr 1999 voll vermietet.

Geschäftsgang 2006 und 1. Quartal 2007

Einhergehend mit der spürbaren Erholung der Binnenkonjunktur wurde auch endlich im Einzelhandel die Talsohle der Umsatzentwicklung verlassen. Mit wenigen Ausnahmen erzielten die Mieter im RING CENTER sowohl im Berichtsjahr als auch in den ersten drei Monaten des Jahres 2007 höhere Umsätze als in den Vorjahren.

Beim Hauptmieter REWE konnte die allgemein und auch im RING CENTER

Der positive Trend setzte sich in den ersten Monaten des Jahres 2007 erfreulicherweise verstärkt fort. Mit dazu beigetragen haben nicht zuletzt die Aktivitäten des neuen Centermanagers, Herrn Biernoth, der bereits kurz nach seinem Amtsantritt mit vielen Neuerungen aufwartete. Hierzu zählt vor allem eine verstärkte Präsenz des RING CENTER in den Medien und der Presse sowie die Verlängerung der Öffnungszeiten, wenngleich diese nicht einheitlich durchgesetzt werden konnte.

Der toom-Baumarkt, , erhofft sich durch die im Mai 2007 abgeschlossene Neugestaltung der meisten Ladenbereiche einen zusätzlichen Impuls. Mit neuen Ideen und einem veränderten Markenimage will die Ge-

schäftsführung den Wandel vom reinen Produkthanbieter hin zum erfolgreichen Ideengeber vollziehen. Durch das völlig neue Konzept soll sich vor allem die weibliche Kundschaft angesprochen fühlen.

Durch die Erweiterung der Apotheke auf die bisherige Fläche von CompuCity (der Computerladen übernahm die Räume des früheren Blumengeschäfts) konnte dem wachsenden Platzbedarf des Betreibers Rechnung getragen und die Gestaltung der Mall weiter verbessert werden.

Bei den direkten Mietern der Fondsgesellschaft

Für die erfreulichen Umsatzzuwächse bei den Schuheinzelhändlern SIEMES und RENO von rund % dürfte auch die Schließung des Geschäfts des bisherigen dritten Anbieters Moda-Schuhe (Untermieter von REWE) mit verantwortlich gewesen sein.

Bei den beiden Textilgeschäften Takko und Vögele. Die Umsätze beider Filialisten konnten im Jahr 2006

Bei den Mietern der kleineren Flächen () war keine einheitliche Entwicklung festzustellen.

Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters REWE

Wie im letzten Geschäftsbericht informieren wir Sie an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE-Handelsgruppe, die allein deshalb von Bedeutung ist, weil REWE als Hauptmieter 77 % der Mieteinnahmen abdeckt.

Die seit 2005 in REWE Group umbenannte Handelsgruppe erzielte im Jahr 2006 mit € 43,5 Mrd. einen neuen Rekorderlös (Vorjahr: € 41,7 Mrd.). Die Zuwachsrate wurde dabei mit 4,2 % fast verdoppelt. Hauptursache für diese Entwicklung waren nach Angaben der Geschäftsführung die sehr starken letzten Monate des Jahres 2006 sowie ein glänzendes Weihnachtsgeschäft.

Die Zahl der im Inland betriebenen Märkte hat sich per Saldo um 144 auf 11.948 erhöht. Die REWE Group beschäftigte insgesamt 268.907 Mitarbeiter, das sind 4.450 oder 1,7 % mehr als im Jahr zuvor. Das Konzernergebnis – ohne selbständigen Einzelhandel – konnte um 25 % auf € 655 Mio. gesteigert werden. Hierfür mit verantwortlich war eine deutlich gestiegene Umsatzrendite.

Spiegelbildlich zum allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung legte das Geschäft im zweiten Halbjahr 2006 (nach einem schwachen ersten Halbjahr) kräftig zu, wobei trotz der Umsatzsteuererhöhung der Aufschwung mit in das neue Jahr 2007 genommen werden konnte, wie die Ergebnisse der ersten Monate zeigen.

Für den neuen Vorstandsvorsitzenden der REWE Group, Alain Caparros, wurde mit einem

bisher einmaligen Investitionsvolumen von € 1,2 Mrd. der Grundstein für weiteres nachhaltiges Wachstum im Jahr 2007 gelegt. Durch dezentrale Verantwortung und Entscheidungskompetenzen soll die Schlagkraft der verschiedenen Geschäftseinheiten vom Supermarkt bis zum Discounter und vom Baumarkt bis hin zur Touristik weiter erhöht werden.

Im Inland ist der Umsatz der 8.939 Märkte (REWE, Penny, toom, DER, Atlas) um 4,3 % bzw. € 1,3 Mrd. auf € 31,2 Mrd. gestiegen. Die im letzten Jahr auf die einheitliche Marke REWE umgestellten Supermärkte haben dabei am besten abgeschnitten. Der Umsatz im selbständigen REWE Einzelhandel legte um 3,8 % auf € 7,2 Mrd. zu.

Im Ausland konnten besonders die osteuropäischen Tochterunternehmen mit einer Steigerung um 17,8 % auf € 3,8 Mrd. glänzen. Beste Auslandstochter in Westeuropa war die REWE Group Austria mit einem Zuwachs von 4,0 % auf € 4,6 Mrd. Hierdurch konnte der im Jahr 2005 erfolgte Verkauf der Einzelhandelsaktivitäten in der Schweiz und in Frankreich teilweise aufgefangen werden, so dass in dieser Region nur ein Minus von 1,6 % zu verzeichnen war. Insgesamt hat die REWE Group in 13 Ländern Europas mit 85.247 Beschäftigten in 3.009 Märkten einen Umsatz von € 12,2 Mrd. erreicht (+ 4,0 %).

Das Geschäftsfeld „Vollsortiment“ stellt mit einem Umsatz von € 11,7 Mrd. das umsatzstärkste im REWE Konzern dar. Mit einem Plus von 2,4 % sind dabei die Supermärkte deutlich stärker gewachsen als die insgesamt stagnierende Branche. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt die Zusammenfassung von 3.000 Supermärkten zur „Neuen REWE“. In diesem Jahr soll das Wachstum mit der Neueröffnung von 140 Märkten und der Modernisierung von 60 weiteren Standorten dynamisch fortgesetzt werden. Den Befürchtungen, die rasch gewachsene Nachfrage nach Bio-Produkten nicht erfüllen zu können, widersprach die Geschäftsführung. Schließlich bieten die REWE Supermärkte bereits seit 1988 Bio-Produkte an und setzen bei der Beschaffung auf Vertragsanbau.

2.809 Penny-Filialen (Vorjahr: 2.771) in Europa haben ihren Umsatz im Geschäftsfeld Discount um 0,7 % auf € 7,9 Mrd. gesteigert. In Deutschland wurden dabei bereits im 1. Quartal 2006 die Nonfood Bestände aufgrund von Überkapazitäten auf das wirtschaftlich sinnvolle Maß reduziert. Damit reagierte man auf die anhaltend angespannte Umsatzentwicklung dieses Sortimentsbereichs. Dieser zukunftsweisende Schritt hat mit dazu beigetragen, das für 2006 geplante Ergebnis nachhaltig zu übertreffen. Penny hat dabei mit großem Erfolg Alternativen zum klassischen Nonfood Sortiment wie Versicherungen, Reisen oder sogar Hub-schrauberrundflüge angeboten, und ist damit seinem Ziel, der innovativste Anbieter in Deutschland zu werden, einen bedeutenden Schritt näher gekommen. Nach Jahren der Konsolidierung will Penny im Jahr 2007 eine Expansionsoffensive starten und 150 neue Märkte eröffnen.

Die 262 nationalen Fachmärkte toom BauMarkt und ProMarkt erzielten einen Umsatz von € 1,7 Mrd. und damit um 1,2 % weniger als im Vorjahr. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Baumarktbranche durch den langen Winter 2005/2006 ein großer Teil des Saison-Frühjahrgeschäfts weggebrochen ist. Mit dem eingangs erwähnten neuen innovativen Baumarktkonzept sieht sich die Geschäftsführung auf dem richtigen Weg, den Herausforderungen des Marktes erfolgreich begegnen zu können.

Vor kurzem wurde bekannt, dass die REWE Group 133 Baumärkte der EDEKA-Tochter Marktkauf übernimmt. Damit rückt die Fachmarkt-Tochter der REWE mit 385 Standorten auf Platz 3 im Ranking der deutschen Baumarktbranche vor. Sobald die Kartellbehörde ihre Zustimmung erteilt hat, werden die Marktkauf-Baumärkte in das Filialnetz von toom BauMarkt integriert. Der Vorstand von REWE ist davon überzeugt, durch den Erwerb einer solch großen Anzahl zukunftssträchtiger Standorte schneller zu wachsen als der Gesamtmarkt.

Auf dem hart umkämpften Sektor der Unterhaltungselektronik haben die 50 ProMarkt Filialen den Sprung in die Gewinnzone geschafft und einen Umsatz von rund € 500 Mio. erzielt.

Trotz der negativen Einflüsse aus der Vogelgrippe, Terrorgefahren und der Fußballweltmeisterschaft konnte die Touristiksparte ihren Umsatz um 0,5 % auf € 4,3 Mrd. steigern. Im laufenden Jahr 2007 sollte sich diese positive Entwicklung fortsetzen, wie die aktuellen Zahlen mit Zuwächsen von 3 – 4 % belegen.

Insgesamt will die REWE Group im Jahr 2007 den eingeschlagenen Wachstumskurs weiter halten. In Europa sind 550 Neueröffnungen geplant, davon über 300 in Deutschland. Vorgeesehen ist, verstärkt in eigene Handelsimmobilien zu investieren. Dabei wird der Umstieg vom reinen Preiswettbewerb hin zum Wettbewerb um Qualität und Vertrauen fortgesetzt. Lokale und regionale Spezialitäten sollen in den Sortimenten deutlich ausgebaut werden. Großzügige Ladenöffnungszeiten zählen für das Unternehmen zu einem weiteren Service, wobei in einem groß angelegten bundesweiten Test mit Öffnungszeiten von 7 bis 22 Uhr für jeden Standort separat entschieden wird, wie lange er geöffnet bleibt.

Bericht über die Beiratssitzung

der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
am 07.05.2007

Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Hans Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Hans-Patrick Biernoth (zeitweise)	Derzeitiger Centermanager des RING CENTER
Herr Michael Relic	Künftiger Centermanager des RING CENTER
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Herr Wolfgang Metschnabl	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Herr Hauch begrüßt die drei Mitglieder des Beirats, die für die zweite Amtsperiode wieder gewählt wurden, und erläutert zunächst den Wechsel im Centermanagement. Nachdem der langjährige Centermanager Herr Benitez Ende letzten Jahres ausgeschieden ist, wird auch der zwischenzeitlich eingesetzte Nachfolger, Herr Biernoth, zum 30.06.2007 REWE verlassen. Sein Nachfolger steht mit Herrn Relic bereits fest. Herr Relic ist in Offenbach zu Hause und kennt daher bereits das RING CENTER seit Bestehen. Zudem verfügt Herr Relic über gute Kontakte zu Medien und Behörden, so dass davon auszugehen ist, dass die Kontinuität in der bisherigen Betreuung des Objekts auch in Zukunft erfolgreich fortgesetzt wird.

Herr Hauch beginnt seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2006 wie üblich mit einer Erläuterung der Einnahmen und Ausgaben.

Die kalkulierten Mieteinnahmen wurden erwartungsgemäß wieder unterschritten. Ursächlich hierfür waren keine Leerstände oder Mietausfälle, sondern allein die Tatsache, dass aufgrund der gegenüber der Prospektannahme niedrigeren Inflationsrate kalkulierte Mieterhöhungen entweder noch nicht oder später als geplant durchgeführt werden konnten. So werden zum Beispiel beim Hauptmieter REWE die Bedingungen für die zum 01.02.2006 kalkulierte Mieterhöhung voraussichtlich erst im Jahr 2008 eintreten. Andererseits ist aber zu bedenken, dass bei der aktuell immer noch relativ geringen Geldentwertung auch der Kaufkraftausgleich über Mieterhöhungen entsprechend niedriger ausfallen kann.

Die Zinseinnahmen verfehlten erneut die Sollvorgabe, da die prospektierten Sätze für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel (5,0 %) und der langfristigen Geldanlage (5,5 %) nicht erreicht wurden. Jedoch konnten die Einnahmen wegen des ansteigenden Zinsniveaus und der höheren Liquiditätsreserve gegenüber dem Vorjahr deutlich von T€ 69,5 auf T€ 101,9 gesteigert werden.

Die kalkulierten Aufwendungen für Reparaturen wurden wiederum erheblich unterschritten. Ferner ergaben sich – wie in den Vorjahren - Einsparungen bei den Nebenkosten hinsichtlich der nicht auf REWE umlagefähigen Grundsteuer- und Versicherungskosten. Dass die Einsparungen gesteigert werden konnten, lag daran, dass kalkulierte Erhöhungen des Grundsteuerhebesatzes ausblieben und die Versicherungsprämien sogar gesenkt werden konnten.

Per Saldo wurde ein um rund T€ 20 besseres Ergebnis erzielt als in der letzten Beiratssitzung prognostiziert, so dass die angestrebte Ausschüttung von 6,0 % (statt 6,3 %) für 2006 erfolgen konnte.

Aus der Zahlung des Generalübernehmers über die Abgeltung der Gewährleistungsansprüche wurden kumuliert T€ [REDACTED] (davon im Berichtsjahr T€ [REDACTED]) für Mängelbeseitigungsmaßnahmen aufgewendet. Aus dem darüber hinaus noch verbliebenen Betrag von T€ [REDACTED] können künftige Aufwendungen finanziert werden. Hier werden von Herrn Hauch in erster Linie die größtenteils behobenen, jedoch noch nicht endgültig mit dem Auftragnehmer abgerechneten Mängel an der Sicherheitsbeleuchtung genannt.

Zusammen mit der bisherigen Einsparung aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans von T€ 15,1, dem Saldo von T€ 6,0 aus Liquiditätsmehrungen/ -minderungen in den Bewirtschaftungsperioden und unter Berücksichtigung von Mehr- und Minderausschüttungen ergibt sich eine um T€ 553,5 über Plan liegende Liquiditätsreserve.

An Hand einer Vorschau auf das laufende Geschäftsjahr 2007 und die folgenden beiden Jahre zeigt Herr Hauch auf, dass eine jährliche Ausschüttung von weiterhin 6,0 % bis 2009 vorgenommen werden kann, sofern sich noch durchzuführende Mängelbeseitigungsmaßnahmen aus dem laufenden Budget für Reparaturaufwendungen bestreiten lassen und ansonsten keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten.

Anschließend erläutert Herr Hauch die unterschiedlichen Umsatzentwicklungen der Mieter im

	RING	CENTER	auf.
--	------	--------	------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Der derzeitige Centermanager, Herr Biernoth, stellt anschließend von ihm bereits eingeleitete Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des RING CENTER vor. Sein besonderes Anliegen ist dabei eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten, die bisher trotz intensiver Bemühungen und Gespräche mit allen Beteiligten nicht erreicht werden konnte. Zwar sind die Untermieter von REWE in der Mall an bestimmte Vorgaben gebunden, jedoch haben sich die wichtigsten Untermieter ProMarkt und toom-Baumarkt bisher nicht bereit erklärt, ihre Geschäfte zumindest an einem Werktag bis 22.00 Uhr (statt bisher 20.00 Uhr) offen zu halten.

Herr Hauch erläutert hierzu, dass zwar grundsätzlich der Vermieter die Öffnungszeiten festlegen könne, wenn jedoch schon innerhalb des Hauses REWE keine einheitliche Auffassung bestehe, könne von ihm faktisch kein entsprechender Druck ausgeübt werden.

Anschließend stellt Herr Biernoth die Jahreswirtschaftsplanung der Werbegemeinschaft vor. Dabei hat Herr Hauch im Vorfeld der Sitzung darauf hingewiesen, dass die Werbegemeinschaft einen nicht unerheblichen Teil ihrer Einnahmen durch die Vermietung von Standmieten auf Flächen in der Mall und auf dem Parkplatz sicherstellt, die nicht direkt zur Mietfläche

gehören. Damit wird vermietetseitig ein bedeutender Beitrag zur Finanzierung der Werbegemeinschaft geleistet, der allerdings der Entwicklung des RING CENTER in vielerlei Hinsicht zugute kommt. Die Beiräte bitten in diesem Zusammenhang darum, beginnend ab dem Jahr 2006 Einblick in die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erhalten.

Weitere geplante oder bereits eingeleitete Maßnahmen, wie die verstärkte Kooperation mit städtischen Behörden, Institutionen und der Presse, den Wiedereinstieg beim so genannten Treffpunkt Offenbach, eine Neugestaltung der Mall mit Brunnen und neuen Ruheinseln, die Kameraüberwachung in der Mall sowie das Anbringen von Zebrastreifen bzw. entsprechenden Markierungen auf dem Parkplatz, eine nächtliche Fahnenbeleuchtung und der Bau eines Außenaufzugs auf das Parkdeck, werden in Abstimmung mit dem Beirat bzw. der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft realisiert.

Bei einem Rundgang durch das RING CENTER überzeugt sich der Beirat von der gelungenen Neugestaltung des toom-Baumarkts (über die Eröffnung am 15.05.2007 wird im örtlichen Fernsehen berichtet) und der Vergrößerung der Apotheke auf die Fläche des früheren Nachbarn CompuCity, der jetzt die ehemalige Fläche des Blumenladens belegt.

Abschließend möchten die Beiräte erneut ihre Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Ausdrücklich hervorgehoben werden soll an dieser Stelle der Dank für die vom früheren Centermanager Herr Benitez geleistete Arbeit für die positive Entwicklung des RING CENTER, die durch Herrn Biernoth in den ersten Monaten des Jahres nahtlos fortgesetzt wurde.

Dr. Peter Kryst

Hans Rebhan

Heinrich H. Seltenreich

Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2005

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 51,81 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.310	
abzüglich Stimmenthaltungen	860	
= abgegebene Stimmen:	33.450	
davon		
genehmigt:	33.450	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2005 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.383	
abzüglich Stimmenthaltungen	451	
= abgegebene Stimmen:	33.932	
davon		
genehmigt:	33.932	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2006 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.383	
abzüglich Stimmenthaltungen	912	
= abgegebene Stimmen:	33.471	
davon		
genehmigt:	33.366	99,69 %
nicht genehmigt:	105	0,31 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2005 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2006

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen		56.904.637,00	58.478
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		553.680,00	554
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	95.791,11		110
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>2.117.186,77</u>	2.212.977,88	1.543
		<u>59.671.294,88</u>	<u>60.685</u>

			PASSIVA	
	€	€	Vorjahr	T€
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital	306.775,13		307	
2. Kommanditkapital	32.298.308,13		32.298	
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78		1.450	
	<u>34.055.107,04</u>			
4. Ausschüttungen	./.	14.933.881,72	./.	12.958
5. Sonstige Entnahmen	./.	15.779,36	./.	16
6. Bilanzverlust	./.	<u>6.783.637,77</u>	./.	8.088
		12.321.808,19		
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		4.601,63		34
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 634.991,05		46.849.058,60		47.464
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 325.987,20		325.987,20		60
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 169.839,26		169.839,26		134
		<u>59.671.294,88</u>		<u>60.685</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2006

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	5.573.502,77	5.507
2. Sonstige betriebliche Erträge	37.012,55	5
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	./.
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.217.308,33	1.221
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.224,53	72
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	./.
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.382.611,60	1.229
8. Sonstige Steuern	./.	./.
9. Jahresüberschuss	1.304.325,04	1.151
10. Verlustvortrag	./.	./.
11. Bilanzverlust	./.	./.

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006

	Bestands-	Überleitungsposten		Einnahmen-
	vergleich	zum	zum	Überschuss
	01.01.2006	31.12.2006		
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	5.573.502,77	45.375,70	1.766,60	5.620.645,07
Zinsen und ähnliche				
Erträge	103.224,53	24.670,53	./.	29.693,98
Sonstige Erträge	37.012,55	./.	13.532,14	./.
Vereinnahmte				
Mehrwertsteuer	0,00	7.562,00	892.318,39	899.880,39
	<u>5.713.739,85</u>	<u>64.076,09</u>	<u>848.793,78</u>	<u>6.626.609,72</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf				
Sachanlagen	1.573.605,00	0,00	0,00	1.573.605,00
Zinsen und ähnliche				
Aufwendungen	1.540.214,92	0,00	0,00	1.540.214,92
Grundsteuer	78.286,56	0,00	0,00	78.286,56
Sonstige				
Aufwendungen	1.217.308,33	59.324,54	./.	284.281,25
Bezahlte Vorsteuer	0,00	6.862,70	139.867,85	146.730,55
Umsatzsteuer-				
Zahlungen	0,00	36.999,73	693.222,67	730.222,40
	<u>4.409.414,81</u>	<u>103.186,97</u>	<u>548.809,27</u>	<u>5.061.411,05</u>
Jahresüberschuss nach				
Bestandsvergleich	<u>1.304.325,04</u>			
		./.	<u>39.110,88</u>	<u>299.984,51</u>
Gewinn nach Einnahmenüberschuss-				
rechnung				<u>1.565.198,67</u>

4. Bestätigungsvermerk

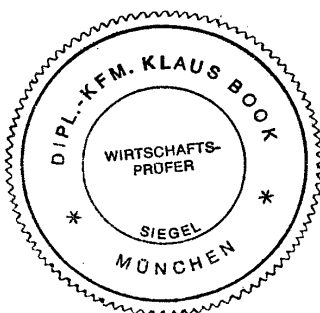
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses 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 internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 15. März 2007




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer


Ralf Zwingel
Wirtschaftsprüfer

	1999			2000		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				102	148	46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	85.549	85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	1.032	1.063	31	4.632	4.756	124
./. Summe Ausgaben	- 207	- 186	21	- 2.468	- 2.435	33
ZWISCHENSUMME				2.266	2.469	
Ausschüttung				2.009	2.009	
ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	3	- 3
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	102	148	46	257	457	200

	2001			2002		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
Ausgaben	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.637	4.689	52	4.641	4.608	- 33
./. Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	57
ZWISCHENSUMME	2.423	2.671	2.581	2.852		
Ausschüttung	2.009	2.009		2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Spende	0	1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	414	661	247	571	628	57

	2003			2004		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
Einsparung	0	0	0	0	43	43
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69	4.773	4.667	- 106
./ Summe Ausgaben	- 2.481	- 2.410	71	- 2.486	- 2.372	114
ZWISCHENSUMME	2.817	2.876		3.095	3.205	
Ausschüttung	2.009	2.009		2.009	2.009	
ZAst, SolZ, Spende	0	0	0	0	1	1
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	808	867	59	1.086	1.195	109

	2005			2006		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.086	1.195	109	1.311	1.980	669
1. Investitionsphase						
Einsparung	0	561	561	0	- 36	- 36
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.794	4.674	- 120	5.049	4.742	- 307
./ Summe Ausgaben	- 2.560	- 2.441	119	- 2.572	- 2.443	129
ZWISCHENSUMME	3.320	3.989	669	3.788	4.243	455
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.075	1.976	99
ZAst, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.311	1.980	669	1.713	2.267	554

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 (= € 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist –Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
	DM	DM	DM	
1998		- 47.524		
1999		0	- 44.060	
2000	-40.080	9.272	5.808	
2001	3.406	3.560	3.560	
2002	3.460	4.303	4.303	
2003	3.756	3.517	3.517	
2004	3.936	3.771	3.771	
2005	3.832	1.977	1.977	
2006	4.632	4.778	4.778	
Summe	- 17.058	- 16.346	- 16.346	712

Das Ergebnis laut Prospekt für die Jahre 1998-2000 wird wegen der unterschiedlichen Beitrittszeitpunkte und Ergebniszusweisungen in diesen Jahren kumuliert für das Jahr 2000 angegeben.

Die Änderungen aufgrund der steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 sind in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt. Wegen der unterschiedlichen Ergebniszusweisung der verschiedenen Gesellschaftergruppen für die Jahre 1998-2000 sind die Änderungen dieser Jahre zusammengefasst im Jahr 2000 enthalten.

Die Jahre 1999 bis 2002 sind rechtskräftig, die Jahre 2003 -2005 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt.

Das per Saldo etwas höhere Ergebnis ist neben der Werbungskostenkürzung durch die Betriebsprüfung für das Jahr 1999 auf die im Durchschnitt der letzten Jahre erzielten Liquiditätsmehrungen und die geringere Abschreibung aufgrund der Umschichtung von Werbungskosten in Anschaffungskosten und die Kaufpreiserstattung im Jahr 2005 zurückzuführen.









Planungsgesellschaft für Industrie-
und Leasingfinanzierungen mbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de