



Immobilien-Fonds Nr. 31

Bericht über die Geschäftsjahre 2005 und 2006

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG



Fondsobjekt Brühl





Fondsobjekt Euskirchen

(Der sich rechts im Bild befindliche MARKTKAUF gehört nicht zum Fondsobjekt)

I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2006.....	3
1. Allgemeines	3
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2006	3
a) Soll-Ist-Vergleich.....	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	5
c) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2006.....	9
d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	9
3. Steuerliche Ergebnisse 2005 und 2006	11
4. Ausschüttungen 2006	12
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007	12
II. Bericht über die Entwicklung der Fondsobjekte	13
1. Giesler-Galerie Brühl	13
a) Eröffnung der Giesler-Galerie am 23.11.2006.....	13
b) Vermietungsstand per 01.11.2007	16
c) Abnahme – Mängelverfolgung	18
2. Fachmarktzentrum Euskirchen	19
a) Vertragliche Grundlagen	19
b) Vermietungsstand.....	21
III. Konsolidierter Jahresabschluss	23
1. Bilanz zum 31.12.2006	23
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	25

IV. Anhang A - Jahresabschlüsse 2005	26
1. Jahresabschluss 2005 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	26
a) Bestätigungsvermerk 2005	26
b) Bilanz zum 31.12.2005	27
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	28
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005.....	28
2. Jahresabschluss 2005 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG.....	29
a) Bilanz zum 31.12.2005	29
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	30
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005.....	30
3. Jahresabschluss 2005 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.....	31
a) Bilanz zum 31.12.2005	31
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	32
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005.....	32
V. Anhang B - Jahresabschlüsse 2006	33
1. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	33
a) Bilanz zum 31.12.2006	33
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	34
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006.....	34
2. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG.....	35
a) Bilanz zum 31.12.2006	35
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	36
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006.....	36
3. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG	37
a) Bilanz zum 31.12.2006	37
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	38
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006.....	38

1. Allgemeines

Als Kommanditist haben Sie sich am ILG Fonds Nr. 31, der „Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG“ (Fonds KG), beteiligt. Die Fonds KG ist unter Nummer HRA 86626 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Sie hält wiederum 93,52 % bzw. 93,29 % der Gesellschaftsanteile an den beiden Objektgesellschaften „Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG“ (Brühl KG) und „Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG“ (Euskirchen KG). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse der Brühl KG und Euskirchen KG fließen daher maßgeblich in die Fonds KG ein. Wir berichten im Folgenden zunächst über die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes, der alle drei Gesellschaften umfasst. Daran anschließend erhalten Sie Informationen zu den beiden Objektgesellschaften, insbesondere zum Stand und zur Abwicklung der Baumaßnahmen in Brühl und Euskirchen sowie zur Vermietung.

Zur besseren depotmäßigen Verwaltung und eindeutigen Kennzeichnung erhielt der ILG Fonds Nr. 31 die Wertpapierkennnummer A0JC5A bzw. die internationale ISIN-Nummer DE000A0JC5A.

2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2006

Zum Jahresabschluss 31.12.2006 war die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes weitestgehend abgeschlossen. Die vorläufige Abrechnung für das Objekt Brühl ist bilanziell bereits erfasst. Beim Fachmarktzentrum Euskirchen war die Erweiterungsbaumaßnahme zum 31.12.2006 noch nicht abgeschlossen. Die sich unter Berücksichtigung des Kaufvertragsnachtrages noch ergebende Restzahlung ist als Zahlungsverpflichtung 2007 ausgewiesen.

Zahlungen aus den Jahresabschlüssen der Objektgesellschaften und der Fonds KG für das Jahr 2005 sind dabei mit in die Spalte „Konsolidierter Jahresabschluss per 31.12.2006“ eingearbeitet. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des geringen Umfangs der Investitionen mit möglichem Abweichungspotential, die im Jahr 2005 vorgenommen wurden, zu vertreten.

Die vorläufige Abrechnung der gesamten Investitionen zum 31.12.2006 weist ein erfreuliches Ergebnis aus. Per Saldo führen Mehr- und Minderaufwendungen und Mindererlöse **zu einer vorläufigen Gesamteinsparung in Höhe von T€ 425,10, wodurch sich die geplante Liquiditätsreserve zu diesem Zeitpunkt von T€ 200,00 auf T€ 625,10 erhöht.**

Über diese Betrachtung hinaus wird das Ergebnis zusätzlich durch die Errichtung einer „Drive-In-Apotheke“ in Euskirchen, zu der später detaillierte Informationen folgen, verbessert, weil weder für den Substanz- noch für den Ertragswert ein Kaufpreis bezahlt wurde. **Der Ertragswert liegt bei ca. T€ 600, wodurch sich unter Einbeziehung der bisherigen Einsparung von T€ 425 insgesamt eine Vermögensmehrung des Fonds gegenüber der Prospektierung von über T€ 1.000 ergibt!**

a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. konsolidiertem Jahresabschluss per 31.12.2006	künftige Zahlungsverpflichtungen	Gesamt	lt. Prospekt	Differenz * (positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospekt)
	T€	T€	T€	T€	T€
Mittelverwendung					
Grundstück und Gebäude	44.841,17	1.252,37	46.093,54	46.353,70	+ 260,16
Grunderwerbsteuer	355,62	- 4,41	351,21	355,16	+ 3,95
Notar	145,95		145,95	148,88	+ 2,93
Grundbuch	34,95		34,95	62,00	+ 27,05
Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital	545,30		545,30	853,62	+ 308,32
Konzeption	58,00		58,00	58,00	
Vermittlung Finanzierung	930,00		930,00	930,00	
Platzierungsgarantie	880,00		880,00	880,00	
Verwaltung	40,60		40,60	40,60	
Objektbetreuung/ Hausverwaltung	68,75		68,75	69,61	+ 0,86
Beschaffung Gesellschaftskapital	3.239,75		3.239,75	3.240,00	+ 0,25
Prospektherstellung	92,80		92,80	92,80	
Anderkontenführung	23,20		23,20	23,20	
Bauabnahme	186,24		186,24	141,57	- 44,67
Gutachten	101,06		101,06	101,37	+ 0,31
Rechtsberatung	0,00		0,00	5,06	+ 5,06
Eintragung Handelsregister	28,66		28,66	40,00	+ 11,34
Unvorhergesehenes, Sonstiges	75,10		75,10	92,85	+ 17,75
Disagio	1.450,00		1.450,00	1.450,00	
Zinsvorauszahlung	2.900,00		2.900,00	2.900,00	
Bankbearbeitungsgebühr	280,00		280,00	280,00	
Ausschüttungen Platzierungsphase	575,10		575,10	513,01	- 62,09
Saldo Mittelverwendung (1)	56.852,25	1.247,96	58.100,21	58.631,43	+ 531,22
Mittelherkunft					
Gesellschaftskapital	25.920,00		25.920,00	25.920,00	
Agio	1.296,00		1.296,00	1.296,00	
Alt-/Gründungsgesellschafter	1.505,00		1.505,00	1.505,00	
Langfristiges Fremdkapital	29.000,00		29.000,00	29.000,00	
Mietüberschuss 2005	136,95		136,95	84,97	+ 51,98
Mietüberschuss 2006	942,39		942,39	1.025,46	- 83,07
Saldo Mittelherkunft (2)	58.800,34		58.800,34	58.831,43	- 31,09
Liquiditätsreserve (2) - (1)	1.948,09	- 1.247,96	700,13	200,00	+ 500,13
Mindermieten in 2007					- 75,03
Vorläufige Gesamteinsparung					+ 425,10

* Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert
 Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Der prognostizierte Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2006 (Prospekt Seite 61) basierte auf vielfältigen Annahmen bzgl. der Fälligkeit von Teilzahlungen auf die Generalübernehmervergütung in Brühl bzw. den Kaufpreis in Euskirchen sowie unterstellten Terminen der Einzahlung des Gesellschaftskapitals. Die tatsächlichen Zahlungszeitpunkte und die Termine der Einzahlung des Gesellschaftskapitals wichen von den Annahmen ab. Damit ergaben sich Auswirkungen auf diverse Positionen des Finanz- und Investitionsplanes.

Auf Grund späterer Termine von Auszahlungen ergaben sich geringere Zinsaufwendungen für in Anspruch genommenes langfristiges und kurzfristiges Fremdkapital. Die schneller als kalkuliert erfolgte Einzahlung von Gesellschaftskapital führte ebenfalls dazu, dass Kreditteilbeträge nicht in Anspruch genommen werden mussten und/oder zusätzliche Zinserträge erwirtschaftet werden konnten. Andererseits führte die schnellere Kapitaleinzahlung auch zu höheren Ausschüttungen. Zusätzlich sind auch die Positionen Mietüberschuss 2005 und Mietüberschuss 2006 hiervon tangiert.

Grundstück und Gebäude: + T€ 260,16 (Einsparung)

Dieser Betrag setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

	T€	
aa	277,71	Einsparungen beim Objekt Brühl
bb	126,25	Kaufpreisreduzierung Euskirchen, Auswirkungen auf Mieten 2006 und 2007
cc	- 143,80	geringere Kaufpreisreduzierungen auf Grund Zinsausgleichsregelungen, Auswirkungen auf Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital
=	260,16	Einsparung Grundstück und Gebäude

aa) Einsparungen von T€ 277,71 beim Objekt Brühl

Beim Objekt Brühl gab es auf Grund von Modifikationen in der Bauausführung Einsparungen von T€ 277,71. Von diesen Modifikationen unberührt ist dabei die bei der Brühl KG in Ansatz gebrachte Jahresmiete von € 2.750.000 und damit die Ertragskraft und der Ertragswert der Immobilie. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen zu den Mieteinnahmen beim Objekt Brühl ab Seite 17. Wir weisen darauf hin, dass die Einsparung von T€ 277,71 auf einer von uns vorgenommenen vorläufigen Abrechnung basiert. Eine Endabrechnung wurde noch nicht erstellt. Demzufolge sind Abweichungen von der vorläufigen nicht auszuschließen.

bb) Kaufpreisreduzierung von T€ 126,25 beim Objekt Euskirchen

Die zeitlichen Verzögerungen bei der Erstellung der Erweiterungsbaumaßnahme in Euskirchen werden ab Seite 19 beschrieben. Auf Grund der damit in Zusammenhang stehenden Kaufvertragsnachträge wurde vereinbart, dass die der Euskirchen KG nicht zufließenden Mieten ab dem 01.10.2006 bis zur vollständigen Mietzahlung seitens der Mieter vom Kaufpreis in Abzug zu bringen sind. In einer vorläufigen Endabrechnung zum 31.03.2007, die auch noch erwartete Mietdifferenzen bis zum 30.09.2007 berücksichtigt, ergab sich damit eine Kaufpreisreduzierung in Höhe von T€ 126,25. Diese Kaufpreisreduzierung dient ausschließlich der Kompensation der entfallenen Mieteinnahmen von T€ 51,22 für den Zeitraum vom 01.10.2006 – 31.12.2006 und von T€ 75,03 für den Zeitraum vom 01.01. – 30.09.2007.

cc) Geringere Kaufpreisreduzierungen von T€ 143,80 durch Zinsausgleichsregelung

Die Vereinbarungen im Generalübernehmervertrag (Brühl) bzw. Kaufvertrag (Euskirchen) sahen vor, dass die beiden Objektgesellschaften Kaufpreisteilzahlungen je nach erfolgtem Baufortschritt leisten sollten.

Diese Kaufpreisteilzahlungen sollten dann bis zum jeweiligen Fertigstellungstermin mit 4,5 % p. a. verzinst werden. Auf Grund noch nicht gegebener Fälligkeitsvoraussetzungen konnte beim Objekt Brühl die große erste Teilkaufpreisrate in Höhe der Grundstückskosten erst später als erwartet bezahlt werden. Durch den unerwartet harten Winter kam es zudem anfangs zu Verzögerungen im Baufortschritt, so dass auch die weiteren Raten erst später als erwartet bezahlt werden konnten/mussten.

Hierdurch ist die vorgesehene Kaufpreisreduktion durch die Zinsausgleichsregelung statt mit T€ 918,73 nur mit T€ 788,16, also um T€ 130,57 geringer ausgefallen.

Beim Objekt Euskirchen ist die geplante Kaufpreisreduktion durch die Zinsausgleichsregelung, die mit T€ 13,23 kalkuliert war, aufgrund der Verzögerung im Baugenehmigungsprozess überhaupt nicht zum Tragen gekommen.

Die beiden mit T€ 130,57 (Brühl) und T€ 13,23 (Euskirchen) nicht erzielten Kaufpreisreduzierungen (zusammen T€ 143,80) werden durch verringerte Zinsaufwendungen bzw. erhöhte Zinserträge (siehe nachfolgend) kompensiert.

Festzuhalten ist dabei, dass trotz der Verzögerung in der Baufertigstellung die Baukosten nicht überschritten wurden, sondern sich beim Objekt Brühl eine Einsparung abzeichnet. Beim Objekt Euskirchen erzielt die Gesellschaft ebenfalls Vorteile.

Als Gegenleistung für die Zustimmung zur verspäteten Baufertigstellung der Erweiterungsmaßnahme Euskirchen fließt der Gesellschaft zusätzlich der Mietertrag aus der Drive-In-Apotheke zu, der sich bei einer festen Vertragslaufzeit bis 31.12.2019 auf € 591.440 (ohne Indexierung) summiert, ohne dass hierfür ein Kaufpreis für die Bausubstanz bzw. den Ertragswert zu bezahlen ist. Allein dieser beträgt € 603.037 (entspricht der durchschnittlichen Jahresmiete über die Vertragslaufzeit von € 46.387,44 x Kaufpreisfaktor 13,0).

Anders ausgedrückt:

Hierdurch erhöht sich die Bruttoendite des Fachmarktzentrums von 7,69 % (entspricht dem 13,00fachen der Eingangsjahresmiete) auf 8,08 % (entspricht dem 12,37fachen der Jahresmiete; Berechnung: Gesamtkaufpreis: € 10.160.657 : Jahresmiete € 821.653 = 12,37).

Grunderwerbsteuer: + T€ 3,95 (Einsparung)

Grunderwerbsteuer fiel lediglich beim Objekt Euskirchen an. Auf Grund der Kaufpreisreduktion in Höhe der vom Verkäufer auszugleichenden Mieten erwarten wir im Jahr 2007 nach endgültiger Abrechnung eine Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 3,95.

Notar: + T€ 2,93 (Einsparung)

Die prospektierten Notarkosten wurden um T€ 2,93 unterschritten.

Grundbuch: + € 27,05 (Einsparung)

Diese Einsparung resultiert in erster Linie aus deutlich geringeren Kosten für den Notarvertrag über den Gesellschaftseintritt beim Objekt Brühl und dessen Abwicklung. Auch die Kosten für die Eintragungen für die jeweiligen Grundschulden waren etwas geringer als prospektiert.

Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital: + T€ 308,32 (Einsparung)

Diese Differenz setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Wegen der vorbeschriebenen teilweise späteren Zahlungen musste das langfristige Fremdkapital später und das kurzfristige Fremdkapital in geringerer Höhe bzw. für kürzere Zeit in Anspruch genommen werden. Hierdurch ergaben sich erhebliche Einsparungen beim Zinsaufwand. Schnellere als erwartete Kapitaleinzahlungen führten wegen der geringen Inanspruchnahme kurzfristigen Fremdkapitals ebenfalls zu einem niedrigeren Zinsaufwand und/oder zu einem höheren als kalkulierten Guthabenzins.

Objektbetreuung/Hausverwaltung: + T€ 0,86 (Einsparung)

Die Vergütung ist vertragsgemäß angefallen. Die Einsparung ergibt sich aus einem kalkulierten, aber nicht angefallenen Teilbetrag für nicht abzugsfähige Vorsteuern.

Beschaffung Gesellschaftskapital: + T€ 0,25 (Einsparung)

Für die Beschaffung des Kapitals der Gründungsgesellschafter bei der Fonds KG, Herrn Uwe Hauch und TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, wurde keine Vergütung bezahlt.

Bauabnahme: - T€ 44,67 (Mehraufwand)

Die Position Bauabnahme beinhaltet insbesondere die bautechnische Betreuung und Begleitung der Baumaßnahmen über die gesamte Bauzeit. Vorgesehen für die Betreuung war hierfür zum einen federführend der in München ansässige Architekt Peter Otmann, der bereits seit über 20 Jahren die Baubetreuung/Abnahmen der von der ILG konzipierten Fondsobjekte übernimmt. Zum anderen wurde eine Baubetreuung vor Ort eingesetzt, die insbesondere die regelmäßige Teilnahme an den Bausitzungen und „Kontrolle“ der Bauausführung über den gesamten Zeitraum übernahm.

Auf Grund der Verzögerungen im Baufortschritt und besonderer Umstände war eine längere und intensivere Baubetreuung notwendig. Außerdem musste die Baubetreuung vor Ort ausgetauscht werden. Hieraus ergaben sich die notwendigen Mehraufwendungen.

Gutachten: + T€ 0,31 (Einsparung)

Kalkulierte nicht abzugsfähige Vorsteuer fiel nicht an.

Rechtsberatung: + T€ 5,06 (Einsparung)

Kalkulatorisch vorgesehene Aufwendungen für eine eventuell auftretende notwendige Klärung von Rechtsfragen sind nicht entstanden.

Eintragung Handelsregister: + T€ 11,34 (Einsparung)

Unter Berücksichtigung der in 2007 noch abfließenden Kosten beträgt die voraussichtliche Einsparung T€ 11,34.

Unvorhergesehenes, Sonstiges: + T€ 17,75 (Einsparung)

In dieser Kostenposition hatten wir insbesondere Kosten im Zusammenhang mit der Eröffnungsfeier und Eröffnungswerbung beim Objekt Brühl und auch Kosten vor Mietbeginn für die Einarbeitung der mit der technischen Hausbetreuung vor Ort beauftragten Fachfirma angesetzt. Trotz der vielen Unwägbarkeiten konnte eine Einsparung von T€ 17,75 erzielt werden.

Ausschüttungen Platzierungsphase: - T€ 62,09 (Mehraufwand)

Das Gesellschaftskapital konnte schneller als (vorsichtig) angenommen platziert werden. Da Ausschüttungen jeweils ab Monatsersten nach Kapitaleinzahlung zu leisten waren, führte die schnellere Kapitaleinzahlung zu höheren Ausschüttungen. Die in dieser Position ausgewiesenen Mehraufwendungen werden durch die oben dargestellten wesentlich höheren Einsparungen bei Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital mehr als kompensiert.

Mietüberschuss 2005: +T€ 51,98 (Mehreinnahmen)

Auf Grund des Zeitpunktes des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten standen der Objektgesellschaft Euskirchen die Mieten ab 01.10.2005 zu. Bis zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung stand jedoch dem Verkäufer eine Verzinsung in Höhe dieser Miete zu. Die ausgewiesenen Mehrmieteinnahmen werden durch analoge Zinsaufwendungen, die in der Position „Zwischenfinanzierung Fremdkapital“ bereits enthalten sind, ausgeglichen, weshalb tatsächlich keine Mehreinnahmen entstanden sind.

Mietüberschuss 2006: -T€ 83,07 (Mindereinnahme)

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Entfallene Miete 07-09/2006, Euskirchen	
Kompensation durch Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital	- 51,22
Entfallene Miete 10-12/2006, Euskirchen	
Kompensation durch Kaufpreisreduktion	- 51,22
Überschuss lfd. Rechnung Brühl	+ 2,20
Überschuss lfd. Rechnung Euskirchen	+ 17,17
Saldo	- 83,07

Die entfallenen Mieten werden durch die Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital und einen Teilbetrag der Kaufpreisreduktion Euskirchen kompensiert.

Zusammenfassung:

Die bei Mittelverwendung saldierte Differenz führt zu Minderaufwendungen (= Einsparung) von T€ 531,22. Bei Mittelherkunft ergibt sich saldiert ein verringerter Mietüberschuss von T€ 31,09. Zusammengefasst resultiert hieraus ein um T€ 500,13 besseres Ergebnis als kalkuliert. Dies schlägt sich in einer um T€ 500,13 erhöhten rechnerischen Liquiditätsreserve nieder (die dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnenden Zahlungsverpflichtungen 2007 sind dabei berücksichtigt). Diese erhöhte Liquiditätsreserve ist noch um einen Teilbetrag von T€ 75,03 für „Mindermieten 2007“ zu reduzieren.

Aus dem Finanz- und Investitionsplan ergibt sich damit insgesamt per 31.12.2006 eine vorläufige Gesamteinsparung in Höhe von T€ 425,10.

c) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2006

	T€
Ausstehende Einlagen	83,48
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	459,26
Sonstige Vermögensgegenstände	143,25
Guthaben bei Kreditinstituten	2.474,89
Aktive Rechnungsabgrenzung	1,13
abzüglich	
Sonstige Rückstellungen	- 68,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1.008,26
Sonstige Verbindlichkeiten	- 132,87
Passive Rechnungsabgrenzung	- 4,31
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	1.947,82

Die geringfügige Abweichung zum Wert von T€ 1.948,09 in der Tabelle auf Seite 4, 2. Spalte, ist rundungsbedingt.

d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Ausstehende Einlagen

Im Jahr 2007 sind von der Fonds KG alle ausstehenden Beträge vereinnahmt worden.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen betreffen die Brühl KG. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Forderungen aus Vermietung	272,23
Vorläufige Nebenkostenabrechnung 2006	72,60
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG	114,43
Summe	459,26

Die Forderungen aus Vermietung sind bis auf T€ 8,07 vollständig ausgeglichen. In zwei Fällen (zusammen T€ 1,02) handelt es sich um Mietkürzungen, weil die Mieter das Flächenaufmass des Generalübernehmers bisher nicht anerkannt haben. Eine Klärung steht jedoch unmittelbar bevor. Ein weiterer Mieter hat nach Auffassung des Generalübernehmers zu Unrecht Mietkürzungen aufgrund verschiedener Unzulänglichkeiten in Zusammenhang mit der vertragsgerechten Übergabe der Mietfläche reklamiert und einen Einbehalt in Höhe von T€ 7,05 vorgenommen. Sofern eine einvernehmliche Lösung nicht möglich ist, werden die Forderungen gerichtlich geltend gemacht.

Bei einigen Mietern bestanden unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der mietzins- und nebenkostenrelevanten Fläche. Die Nebenkostenabrechnung 2006 konnte daher noch nicht erstellt werden, so dass der oben angegebene Betrag auf einer vorläufigen Ermittlung beruht. Nach Auskunft des Generalübernehmers sollen die Meinungsverschiedenheiten in Kürze beigelegt sein.

Die Forderungen gegen den Generalübernehmer GEG betreffen den Schadenersatz bezüglich des Mietausfalls für die Monate November und Dezember 2006, also die von der Brühl KG nicht vereinnahmten Mieten für die jeweiligen Zeiträume vom 01.11.2006 bis zur Aufnahme der Mietzahlungen durch die Mieter. Der gesamte Betrag wurde 2007 vereinnahmt.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Brühl KG	30,19
Euskirchen KG	113,06
Summe	143,25

Bei der Brühl KG handelte es sich um Vorsteuern (T€ 27,00), die erst im Jahr 2007 abzugsfähig waren, und um eine Grundsteuererstattung (T€ 3,19).

Bei der Euskirchen KG waren ebenfalls Vorsteuern erst im Folgejahr abzugsfähig (T€ 72,31). Per Saldo betragen die Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuerjahreserklärungen und Umsatzsteuervoranmeldungen T€ 2,21. Die Nebenkostennachforderung 2006 gegen den Mieter ALDI betrug T€ 0,87, während sich im Jahr 2006 aufgelaufene, jedoch noch nicht fällige Festgeldzinsen auf T€ 9,25 beliefen.

Sämtliche Beträge mit Ausnahme der Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus den Umsatzsteuerjahreserklärungen für 2006 (Brühl KG: T€ 1,84; Euskirchen KG: T€ 0,28) sind bis zum Berichtszeitpunkt vereinnahmt worden. Eine Forderung auf Auslagenerstattung gegen die GEG in Höhe von T€ 28,42 wurde mit Kaufpreiskosten verrechnet.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, der Landesbank Rheinland-Pfalz und der Westdeutschen ImmobilienBank gehalten.

	T€
Laufende Konten	827,53
Festgeldkonten	1.647,36
Summe	2.474,89

Aktive Rechnungsabgrenzung

Es handelt sich um eine Haftpflichtversicherung der Brühl KG für die Giesler-Galerie.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen in Höhe von T€ 14,57 die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 aller Gesellschaften (Fonds KG: T€ 3,57; Brühl KG: T€ 7,00; Euskirchen KG: T€ 4,00), ferner Provisionsverpflichtungen der Fonds KG (T€ 29,17) sowie die nicht auf die Mieter umlegbare Grundsteuer bei der Euskirchen KG, die erst im Jahr 2007 festgesetzt wurde.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Fonds KG	18,80
Brühl KG	315,22
Euskirchen KG	674,24
Summe	1.008,26

Die Verbindlichkeiten der Fonds KG setzen sich zusammen aus einer Forderung der ILG auf Auslagenerstattung (T€ 11,70) und Vermittlungsprovisionen (T€ 7,10).

Hauptposten bei der Brühl KG betrafen Kaufpreisforderungen der GEG (T€ 115,94), Forderungen der Stadtwerke Brühl für Strom, Gas und Wasser (T€ 51,96), der Hausverwaltung Domizil für laufende Dienstleistungen (T€ 43,82), von Herrn Architekt Otmann für die Bauüberwachung (T€ 33,65), der ILG für Auslagererstattungen (T€ 28,47) und der pp5-Architekten für Entwurfsänderungen bei bestimmten Mieteinheiten (T€ 18,56).

Bei der Euskirchen KG waren die größten Positionen eine Kaufpreisforderung der GEG (T€ 450,00) sowie eine Zinsvorauszahlung und ein Disagio der Westdeutschen Immobilien-Bank (T€ 210,00).

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden im Jahr 2007 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Fonds KG	2,79
Brühl KG	20,02
Euskirchen KG	110,06
Summe	132,87

Bei der Fonds KG betrafen diese Ausschüttungen für 2006, bei denen die Voraussetzungen für die Auszahlung erst im Jahr 2007 vorlagen. Bei der Brühl KG handelte es sich um Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (T€ 19,84) und eine Mietgutschrift (T€ 0,18), während bei der Euskirchen KG ebenfalls Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (T€ 72,00) vorlagen. Ferner waren T€ 38,06 an den Mieter HIT aufgrund der Nebenkostenabrechnung 2006 zurückzubezahlen.

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden im Jahr 2007 ausgeglichen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Einziges Position waren bei der Brühl KG bereits im Dezember 2006 vereinnahmte Mieten für Januar 2007.

3. Steuerliche Ergebnisse 2005 und 2006

Die steuerlichen Ergebnisse der Fonds KG der Jahre 2005-2006 für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		2005	2006	
	€	€	€	
2005		- 11.143		
2006		1.553	- 9.590	
Summe	- 8.703	- 9.590	- 9.590	- 887

Die Steuererklärung 2006 wird unter der Steuer-Nummer 602/61301 beim Finanzamt München I, Karlstr. 9-11, 80333 München, eingereicht.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG wird vom Finanzamt München I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. 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 künftig Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

Die Feststellungsbescheide 2005 und 2006 ergehen am 03.12.2007. Die Mitteilungen an die Wohnsitzfinanzämter tragen das gleiche Datum. Erfahrungsgemäß dauert es einige Wochen, bis die steuerlichen Ergebnisse seitens der Wohnsitzfinanzämter berücksichtigt werden. Sofern die steuerlichen Ergebnisse nicht mit dem Ihnen mitgeteilten Wert übereinstimmen, bitten wir um Rücksprache, damit von unserer Seite alles Weitere veranlasst werden kann.

4. Ausschüttungen 2006

Bei einem unterstellten Kapitaleinzahlungstermin zum 30.12.2005 lagen die monatlichen Ausschüttungen für das Jahr 2006 in der Summe wie prospektiert bei 3,00 % p. a. Bei einem späteren Einzahlungstermin erfolgten die Ausschüttungen zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung. Sofern die Kapitalbeteiligung in Teilzahlungen erbracht wurden, wurde auf die eingegangenen Beträge unter vorherigem Abzug des gesamten Agios ebenfalls eine anteilige Ausschüttung geleistet.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 beträgt der erbschaftsteuerliche Wert € 79.845 und der schenkungsteuerliche Wert € 88.305 zum 01.01.2007.

1. Giesler-Galerie Brühl

a) **Eröffnung der Giesler-Galerie am 23.11.2006**

Trotz des immensen Termindrucks ist es dem Generalübernehmer gelungen, die Verkaufs- und Allgemeinflächen soweit fertig zu stellen, dass der seit langem fixierte Eröffnungstermin am 23.11.2006 gehalten werden konnte. Damit wurde gerade noch gewährleistet, dass die Geschäfte in der Giesler-Galerie vom Weihnachtsgeschäft profitieren konnten, das in Brühl regelmäßig bereits eine Woche vor dem 1. Advent mit dem überregional bekannten Brühler Weihnachtsmarkt beginnt.

Am 22.11.2006 wurde mit über 300 geladenen Gästen, darunter auch zahlreichen Gesellschaftern, die Eröffnung der Giesler-Galerie gefeiert. Der Bürgermeister der Stadt Brühl, Herr Michael Kreuzberg, wies in seiner Ansprache auf die herausragende Bedeutung der Giesler-Galerie für die Stadt Brühl und die Umgebung hin.

Am nächsten Morgen warteten bereits um 7.00 Uhr über 300 Kunden darauf, dass die Tore geöffnet werden, um eines der vielen Eröffnungsangebote zu nutzen. Einige Tausende folgten im Laufe des Tages und überzeugten sich vom vielfältigen Angebot der Geschäfte in der Giesler-Galerie. Die regionale Presse berichtete fast überschwänglich vom ersten Tag mit Schlagzeilen wie: „Tausende strömten gestern nach Brühl und bummelten durch die neue Giesler-Galerie“ oder „Massenandrang bei der Eröffnung der Giesler-Galerie“. Trotz des Kundenansturms blieb das befürchtete Verkehrschaos aus, weil die Geschäftsführung in Zusammenarbeit mit den örtlichen Behörden für sämtliche Eventualitäten Vorsorge getroffen hatte. Eigens hierfür von der Stadt Brühl eingesetzte Verkehrslotsen, ein Parkleitsystem, ein Bus-Shuttle-Verkehr und Hinweise im Rundfunk sorgten für einen nahezu reibungslosen Ablauf in den ersten Tagen. Viele Kunden mussten sich erst einmal an die völlig neue Parkraumbewirtschaftung gewöhnen. Grundsätzlich ist pro Stunde 1 Euro zu bezahlen, allerdings ist das Parken kostenfrei bei einem Einkauf im toom-SB-Warenhaus und bei ALDI. Nicht zuletzt der von der Geschäftsführung mit der technischen Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwaltung Domizil war es zu verdanken, dass trotz mancher anfänglicher Unzulänglichkeiten (wie z. B. Restmängel, fehlende Beschilderung) die ersten Tage nahezu reibungslos über die Bühne gingen.

Nach dem Ansturm am Donnerstag verlief der Freitag ruhiger, während es am Samstag ähnlich zuging wie am Eröffnungstag. Bemerkenswert war, dass besonders viele Jugendliche, bedingt durch die Schulen in der nächsten Umgebung, die Giesler-Galerie als Treffpunkt benutzten, wobei die Gaststätte GIESLER'S mit ihrem umfangreichen Angebot und der gelungenen Inneneinrichtung ein beliebter Treffpunkt war.

Nahezu alle Mieter äußerten sich sehr positiv über die Umsätze in den ersten Tagen. Beim ProMarkt musste zum Beispiel am Eröffnungstag eine Notkasse eingerichtet werden, um den Andrang zu bewältigen. Zahlreiche Sonderangebote waren bereits nach wenigen Stunden vergriffen.

Bilder von der Eröffnung finden Sie unter www.ilg-fonds.de.

In einem kürzlich erschienenen Artikel der Fachzeitschrift Stores + Shops wird die Giesler-Galerie unter den neuen Shopping-Centern 2006 positiv hervorgehoben. Besonders erwähnt wird, dass es gelungen ist, die Giesler-Galerie in die Innenstadt zu integrieren. Mit dem Erhalt des früheren Sudhauses, das unter Denkmalschutz steht, verbinden die Brühler auch ein Stück Heimatkolorit, das an die frühere Kölsch-Brauerei Giesler erinnert.

In den 12 Monaten seit Eröffnung hat sich die Giesler-Galerie zum Einkaufsmittelpunkt in der Kulturstadt Brühl entwickelt. Nahezu alle Filialleiter sind mit den erzielten Umsätzen zufriede-

den. Nur in einigen Ausnahmefällen, wie z. B. beim Textileinzelhandel, ergaben sich insbesondere in den Sommermonaten Umsatzeinbußen, die in erster Linie durch das relativ kühle Sommerwetter hervorgerufen wurden. Einerseits waren hiervon typische Sommerartikel betroffen und andererseits nutzten potentielle Kunden die wenigen schönen Tage für entsprechende andere Freizeitaktivitäten.

Insbesondere die im Mittelpunkt der Giesler-Galerie und auf zwei Etagen liegende Gaststätte GIESLER'S und das Eiscafe am Haupteingang etablierten sich als beliebter Treffpunkt nicht nur für die Kaufkundschaft, sondern auch für viele Besucher aus dem Umland. Erwartungsgemäß hatte die Gaststätte in den Sommermonaten ein Umsatzminus zu verkraften, das dadurch hervorgerufen wurde, dass die Plätze im Freien hochfrequentiert waren, während die Auslastung im Innenraum besonders an heißen Tagen zu wünschen übrig ließ. Begegnet wurde dieser Entwicklung damit, dass es der Gaststätte gestattet wurde, sowohl einen kleinen Bereich des Parkdecks für eine Bestuhlung zu nutzen als auch zusammen mit dem Eiscafe den Haupteingangsbereich zu beleben. Zudem werden der bald nach Eröffnung eingeführte Sonntagsbrunch und der regelmäßig einmal pro Woche stattfindende Jazzabend immer beliebter, so dass die Geschäftsleitung hofft, die im Sommer eingetretenen Umsatzrückgänge in der kühlen Jahreszeit wieder ausgleichen zu können.

Die Giesler-Galerie wird als attraktive Handelsimmobilie auch in der Fachpresse wahrgenommen und entsprechend erwähnt. Der folgende Artikel ist mit freundlicher Genehmigung der Zeitschrift stores + shops special Shopping-Center 2007, einer Veröffentlichung des EHI Retail Institute e. V., entnommen.

Neue Shopping-Center 2006 Giesler-Galerie Brühl

GIESLER-GALERIE, BRÜHL (RHEINLAND)

Umnutzung einer alten Kölsch-Brauerei



▷ Im November 2006 wurde im rheinischen Brühl südlich von Köln die Giesler-Galerie eröffnet. Auf dem an die Fußgängerzone angrenzenden Grundstück, wo die Giesler-Brauerei seit 200 Jahren Kölsch gebraut hat, entstand ein neues Fachmarktzentrum mit komplett innen liegender Mall und 566 Parkplätzen auf einem Parkdeck.

Das ehemalige Sudhaus, das unter Denkmalschutz steht, wurde in die Mall integriert und bildet das unverwechselbare Zentrum der Giesler-Galerie und bedeutet für die Brühler ein Stück Heimatkolorit.

Die Grundstücksfläche der Giesler-Galerie beträgt 24.000 qm, die Gesamtfläche 18.000 qm. Auf 16.000 qm Verkaufsfläche sind u. a. ein Toom-Markt, Aldi, Pro Markt, Rossmann, Deichmann, ein Optiker, Mc Paper, Vodafone, eine Bäckerei, ein Bistro, ein Restaurant, ein Friseur, ein Buchladen und weitere Händler und Dienstleister vertreten. Insgesamt gibt es 28 Mieter.

Da sich die Giesler-Galerie unmittelbar an der Fußgängerzone befindet, ist sie ein in die Innenstadt integriertes Handelsobjekt. Die ersten Wochen zeigten laut Betreiber bereits die positive Aufnahme der neuen Einkaufsmöglichkeit im Einzugsgebiet.

Die Giesler-Galerie Brühl ist ein Objekt der ILG, seit 27 Jahren als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds tätig und auf sehr große, so genannte strategische Handelsimmobilien spezialisiert. Als wesentliches Investitionsobjekt für ihren 2006 platzierten Fonds wählte die ILG die Giesler-Galerie aus. Insgesamt wurden auf Fondsebene etwa 37 Mio. Euro investiert.

Im Laufe ihrer 27-jährigen Tätigkeit investierte die ILG rund 660 Mio. Euro. Mit strategischen Handelsimmobilien, deren Anzahl durch die Baunutzungsverordnung stark begrenzt ist, ergeben sich für den Anleger laut ILG „weit überdurchschnittliche Sicherheitsreserven – und das gleichwohl bei attraktiven Ausschüttungen“. □

stores⁺shops special

II. Bericht über die Entwicklung der Fondsobjekte



b) Vermietungsstand per 01.11.2007

Mieter	Nutzung	Fläche (inkl. Nebenfl.) m ²	Miete/m ²	Miete
			monatlich EUR	monatlich EUR
REWE Großflächengesellschaft	SB-Warenhaus (toom)	5.500,00		
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter	1.491,89		
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt	668,55		
Heinrich Deichmann-Schuhe	Schuhfachmarkt	630,00		
Takko Holding GmbH	Textil	599,32		
REWE-ZENTRALFINANZ eG	Elektrofachmarkt (ProMarkt)	1.500,00		
Inten GmbH	Apotheke	184,02		
Laden Nr. 8 EG	Leerstand	80,67		
Stefan Grosch	Schuh-/Schlüsseldienst	37,71		
Lotto im Marktkauf	Lotto/Toto/Zeitschriften	60,65		
Buddelei-Mode	Textil	130,39		
Mustafa Ordu	Textil	109,94		
BONITA GmbH & Co. KG	Textil	104,94		
mister*lady GmbH	Textil	322,00		
Mc Paper AG	Bürobedarf /Geschenkartikel	148,27		
Laden Nr. 15a OG	Leerstand	327,69		
Eiscafé Gelateria Veneto GbR	Café	258,63		
C&A Mode KG	Textil	1.354,50		
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat	17,00		
Optik Jahn GmbH	Optik	236,33		
Charles Vögele	Textil	1.323,00		
Hassan Salame	Phone-Shop	90,89		
Ernsting's GmbH & Co. KG	Textil	173,38		
Werner Fleisch- und Wurstwaren	Imbiss, Metzgerei	60,88		
Lager	Leerstand	47,13		
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei, Café	188,50		
Rina und Hans Ferrand	Frisör	82,25		
GIESLER'S	Gastronomie	703,41		
Game Stop Deutschland GmbH	Computerspiele	87,75		
VSW Verlag Schlossbote	Büro	336,85		
Heike Knobloch	Musikschule	202,22		
Astrid Braun	Fitnessstudio Mrs. Sporty	122,00		
Büro-/Ärztehaus Clemens-Aug.-Str.	Leerstand	798,30		
Büro Uhlstraße Fläche A	Leerstand	209,12		
Büro Uhlstraße Fläche B	Leerstand	147,47		
Stadtwerke Brühl GmbH	Parkplatzbewirtschaftung			
Summe:		18.335,65		
davon vermietet		16.725,27		
Leerstand:		1.610,38		
- Handelsflächen	408,36			
- Büro	1.154,89			
- Lager	47,13			
	Prospektwert:	18.853,43	Garantierte Miete:	229.166,67

Mittlerweile wurden nahezu über alle Handelsflächen vom vertraglich hierzu verpflichteten Generalübernehmer, der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Mietverträge abgeschlossen.

Trotz guter Nachfrage, die jedoch mit nicht befriedigenden Konditionen hinsichtlich Miethöhe und Mietvertragslaufzeit einherging, konnte der bisher leer stehende Laden Nr. 9 im 1. OG am Ausgang zum Parkdeck mit 87,75 m² erst vor kurzem vermietet werden. Die weltweit führende Einzelhandelskette für Computer- und Videospiele Game Stop hat die Fläche zu einer monatlichen Miete von € [REDACTED]/m² für 10 Jahre angemietet. Game Stop bietet Video- und PC-Spiele, Spielkonsolen, Zubehör und Bücher an. Mit Sitz in Memmingen betreibt die Game Stop Deutschland GmbH unter den Marken EB Games und Game Stop ca. 100 Filialen in Deutschland

Trotz intensiver Bemühungen der GEG ist es bisher noch nicht gelungen, die letzten zwei Ladengeschäfte zu vermieten. Es handelt sich dabei um die bis Ende Januar 2007 vorübergehend von der örtlichen Buchhandlung Köhl im 1. OG genutzte Fläche von 327,69 m² und die für ein Sanitätshaus geplante Fläche des Ladens Nr. 8 im EG (gegenüber der Apotheke) mit 80,67 m².

Für die erstgenannte Fläche werden zwar Verhandlungen mit einem Buchhändler geführt, deren Abschluss scheiterte aber bisher an den unterschiedlichen Vorstellungen über die Laufzeit des Mietvertrages. Nach den vertraglichen Regelungen ist die GEG verpflichtet, Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren abzuschließen, während sich der mögliche Betreiber des Buchladens lediglich für 3 bis 5 Jahre binden wollte.

Für den Laden Nr. 8 interessierte sich ein Blumenhändler, der sich durch den geplanten Außenzugang mit der damit verbundenen Sonntagsöffnung wegen des gegenüber liegenden Parkhauses für das Krankenhaus gute Geschäfte versprach. Allerdings konnte auch hier bezüglich der Laufzeit des Mietvertrages keine Einigung erzielt werden. Derzeit laufen erste Gespräche mit der Inhaberin eines Nagelstudios mit Kosmetik, die sich vor kurzem für eine Anmietung beworben hat und bereits ein ähnliches Geschäft betreibt.

Über die Anmietung einer Fläche von ca. 220 m² im **Bürotrakt Uhlstraße** (freie Fläche insgesamt: 356,59 m²) steht die GEG mit einem Facharzt in Endverhandlungen. Die Gespräche mit der Betreiberin eines Fitnessstudios für Frauen über die Anmietung einer Fläche von 122 m² im **1. OG** in der **Clemens-August-Straße** konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die monatliche Miete liegt bei € [REDACTED]/m², die Übergabe der Mietfläche ist für Januar 2008 geplant.

Zuletzt zeigte die Hausverwaltung DOMIZIL, welche die Giesler-Galerie seit September 2006 im haustechnischen Bereich betreut, Interesse an der Anmietung des kompletten **2. OG** in der **Clemens-August-Straße** mit ca. 450 m² im früher vollständig als Ärztehaus geplanten Bürotrakt. Der wachsende Raumbedarf der DOMIZIL, die u. a. auch für die Bayer AG in Leverkusen Immobilien verwaltet, beruht auf einer kontinuierlichen Expansion im Bereich des Immobilien- und Facilitymanagements für große Wohnanlagen und gewerbliche Objekte. Die zunächst aussichtsreichen Verhandlungen sind letztlich daran gescheitert, dass die Geschäftsführung von DOMIZIL einen Großauftrag zur Verwaltung von über 2.000 Wohnungen aus logistischen Gründen nicht angenommen hat und weil der Mietvertrag für das bisherige Büro in der Mühlenstraße noch eine Laufzeit bis Ende 2011 aufweist.

Statt dessen zeigen zwei Rechtsanwälte Interesse an einer Anmietung einer Teilfläche von 180 m² im **2. OG** in der **Clemens-August-Straße** für ihre Kanzlei. Nach Auskunft der GEG ist der Mietvertrag zwar endverhandelt, jedoch noch nicht unterzeichnet.

Von den Büroflächen sind derzeit 634,22 m² vermietet, nämlich 336,85 m² (einschließlich Lager) an den VSW Verlag Schlossbote, 202,22 m² an die Musikschule Heike Knobloch und 122,00 m² an Frau Astrid Braun.

Bezüglich der jetzigen vermietbaren Gesamtfläche von 18.335,65 m² ergab sich gegenüber dem Prospektwert von 18.853,43 m² im Zuge der Baumaßnahme eine Abweichung von 517,78 m². Neben verschiedenen kleineren Änderungen ist diese im wesentlichen auf eine Umplanung im Büro-/Ärztehaus in der Clemens-August-Straße sowie auf die Verlegung der Technikzentrale des ProMarkts zurückzuführen. Wie auf Seite 5 dieses Berichtes beschrieben führten diese Modifikationen zu einer vorläufigen Einsparung in Höhe von T€ 277,71.

Trotz der insgesamt geringeren vermietbaren Fläche liegt die monatliche Kaltmiete derzeit mit T€ 224,0 nur um T€ 5,2 unter den von der GEG garantierten Mieteinnahmen von monatlich € 229.166,67 bzw. jährlich T€ 2.750, obwohl für Laden-, Büro-, Lager- und Praxisflächen von insgesamt 1.610,38 m² noch keine Mietverträge vorliegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass teilweise wesentlich höhere m²-Mieten erzielt werden konnten als ursprünglich erwartet.

Die Differenz zwischen der garantierten Miete von monatlich € 229.166,67 zu den tatsächlichen Mieteinnahmen wird seit 01.11.2006 von der GEG ausgeglichen.

Fazit:

Bei Vollvermietung werden Mieteinnahmen erzielt, die erheblich über der garantierten Jahresmiete von T€ 2.750 liegen. Wenn auch hieran - bis zur Hälfte der mit den Mieten gewichteten Laufzeit der Mietverträge - zunächst nur die GEG partizipiert, ist damit dauerhaft ein deutlich höherer Ertragswert der Immobilie verbunden, ohne dass hierfür ein weiterer Kaufpreis zu bezahlen ist. Neben den bisherigen vorläufigen Kosteneinsparungen aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 425,10 und dem Vermögenszuwachs durch die letztendlich nicht bezahlte Drive-In-Apotheke in Euskirchen ergibt sich auch aus dem Mieterlöspotential der noch nicht vermieteten Flächen eine erhebliche Ertrags- und Vermögensreserve, die erst dann konkret beziffert werden kann, wenn die Mieten aus den Flächen bekannt sind.

c) Abnahme – Mängelverfolgung

Im Dezember 2006 sowie im 1. Quartal 2007 erfolgten Objektbegehungen mit den von der Brühl KG beauftragten Sachverständigen zwecks Abnahme der Bauleistungen und Aufnahme vorhandener meist kleiner Mängel, die jedoch die Funktionsfähigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. In Folge der Inbetriebnahme durch die Mieter wurde vereinbart, dass der Gefahrenübergang am 08.12.2006 erfolgte und die Gewährleistungsfrist am 01.01.2007 beginnt.

Anlässlich einer Besprechung am 31.08.2007 wurde zwischen allen Beteiligten die weitere Vorgehensweise zur Abarbeitung noch vorhandener bzw. in Folge des Geschäftsbetriebs neu aufgetretener Mängel abgestimmt. Bei zwar festgestellten, aber bisher nicht vom Generalübernehmer anerkannten Mängeln wurde die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Im Rahmen der nächsten Besprechung sollen diese Punkte und die Reduzierung der Vergütung des Generalübernehmers aufgrund der Verkleinerung des Ärztehauses und dem Wegfall von Treppen einer Klärung zugeführt werden.

2. Fachmarktzentrum Euskirchen

a) Vertragliche Grundlagen

Wir knüpfen hier an unsere Ausführungen im Gesellschafterrundsreiben Nr. 1 vom 22.06.2006, Seite 5 ff., an.

Nach den kaufvertraglichen Bestimmungen sollten die weiteren Fachmärkte (neben HIT und ALDI) zum 30.06.2006 mit einer Nachfrist bis 30.09.2006 vom Verkäufer errichtet werden. Wegen eingetretener Verzögerungen in dem für die Erweiterungsbauten eingeleiteten Baugenehmigungsverfahren konnten die vereinbarten Termine nicht eingehalten werden. Zudem plante die Verkäuferin, die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG (GEG), bei den Erweiterungsbauten die zusätzliche Errichtung einer Drive-In-Apotheke, was im Kaufvertrag vom 04.10.2005 bisher nicht vorgesehen war.

Vor diesem Hintergrund wurden mit Nachtrag Nr. 1 zum Kaufvertrag am 09.06.2006 Vereinbarungen getroffen, die wir im folgenden noch einmal kurz zusammenfassen:

- Der Verkäuferin wird eine Nachfrist zur bezugsfertigen Herstellung der Fachmärkte bis zum 31.03.2007 eingeräumt. Als Beginn der Mietzahlungsverpflichtung wird der 01.04.2007 festgesetzt.
- Die Jahresmiete für die noch zu errichtenden Fachmärkte einschließlich des Pachtzinses für die Waschstraße (ohne den Mietertrag der Drive-In-Apotheke) beläuft sich auf € 204.868,65, so dass sich – multipliziert mit dem Kaufpreisfaktor von 13,0 – ein vorläufiger anteiliger Kaufpreis von € 2.663.292,45 ergibt. Ein darüber hinausgehender Mietzins führt zu keiner Kaufpreiserhöhung, wohingegen Flächenreduzierungen zu einer Minderung des Kaufpreises führen.
- Zusätzlich zu den im Kaufvertrag vorgesehenen Erweiterungsbauten kann der Verkäufer eine Drive-In-Apotheke mit einer Mietfläche von ca. 200 m² errichten, für die alle im Kaufvertrag enthaltenen Regelungen für die Erweiterungsbauten entsprechend gelten. Der Mietertrag der Drive-In-Apotheke ist vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung nicht kaufpreisrelevant.
- Vom endgültigen Kaufpreis ist wegen der gewährten Fristverlängerung und des damit zusammenhängenden verspäteten Mietbeginns (statt 01.07.2006 nunmehr 01.04.2007) pauschal ein Betrag von € 300.000 in Abzug zu bringen.
- Für den Fall, dass die tatsächlich erzielten Mieten den vorläufig angesetzten Mietertrag von € 204.868,65 übersteigen, erhält der Verkäufer eine entsprechende Vergütung, die sich aus dem darüber hinausgehenden Betrag errechnet. Dieser wird mit dem Kaufpreisfaktor 13,0 multipliziert und mit 4 % p. a. auf eine Laufzeit von 10 Jahren auf den 01.04.2007 abgezinst. Die so ermittelte Vergütung wird auf den Kaufpreiskürzungsbetrag angerechnet.

Nach dem Vorliegen der Baugenehmigung, die am 26.10.2006 erteilt wurde, konnte mit der Errichtung der weiteren Fachmärkte zügig begonnen werden. Die Fertigstellung erfolgte – nicht zuletzt begünstigt durch den milden Winter – plangemäß im März 2007. Sämtliche Flächen wurden am 23.03.2007 an die Mieter übergeben.

Zur abschließenden Abwicklung des Kaufvertrages wurden am 20.04.2007 in einem 2. Nachtrag zum Kaufvertrag im wesentlichen die folgenden Regelungen getroffen:

- Bei der Berechnung des Kaufpreises wird der Mietausfall für den Zeitraum vom 01.10.2006 bis 31.03.2007 in Abzug gebracht (= € 102.434,22).

- Die zusätzlich von der Verkäuferin errichtete Apotheke und der sich aus deren Mieterlösen ergebende Ertragswert haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.
- Im Gegenzug entfällt die im 1. Nachtrag zum Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreiskürzung von € 300.000.
- Die mietzinsrelevante Fläche des Mieters ALDI hat sich ab 01.04.2007 durch die Anmietung eines neu geschaffenen Pfandraumes mit einer Größe von [] m² auf [] m² vergrößert (bisher [] m², allerdings waren [] m² bisher mietzinsneutral). Aus dem Mietvertragsnachtrag resultiert insoweit eine jährliche Mehrmiete von € [], die allerdings nur in Höhe von € [] in die endgültige Kaufpreisberechnung einfließt, weil bereits damit die ursprünglich vereinbarte Jahresnettomiete für die Erweiterungsbauten in Höhe von € 204.868,65 erreicht wird.
- Der Kaufpreisanteil für die Erweiterungsbauten beläuft sich endgültig auf € 2.560.858,23 (€ 2.663.292,45 abzgl. € 102.434,22)
- Als Mietzahlungsbeginn für die neuen Fachmärkte und die Waschstraße garantiert die Verkäuferin den 01.04.2007. Bei einem späteren Mietbeginn reduziert sich der Kaufpreis um den entsprechenden Mietausfall. Tatsächlich zahlt der Tiernahrungsfachmarkt Futterhaus Miete bereits ab Übergabe (23.03.2007), das Dänische Bettenlager ab 20.04.2007 und HIT für den Getränkemarkt ab 01.06.2007. Bei der Pacht für die Waschstraße wird als Zahlungsbeginn der 01.10.2007 angenommen, da hier noch kein Vertrag abgeschlossen werden konnte. Der Mietbeginn für die Drive-In-Apotheke ist hiervon nicht berührt.

Bis Ende Mai hatten alle Fachmärkte die ihnen obliegenden restlichen Arbeiten an der Einrichtung erledigt und ihr Geschäft eröffnet. In den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass sowohl die bereits etablierten Mieter HIT und ALDI von der Abrundung des Angebotes am Standort profitieren als auch die neuen Fachmärkte von den beiden Hauptmietern als Kundenmagnet.

Fazit:

Höhere Mieteinnahmen aus der Errichtung der Drive-In-Apotheke bei Zugrundelegung der durchschnittlichen Miete über die Vertragslaufzeit (die monatliche Miete steigt ab dem dritten Mietjahr um € 5,00/m²) und der Flächenerweiterung bei ALDI führen saldiert mit sonstigen geringfügigen Flächenänderungen zu einem um **€653.143 höheren Ertragswert**, der jedoch nicht kaufpreisrelevant ist.

b) Vermietungsstand

Den aktuellen Vermietungsstand können Sie der nachstehenden Tabelle entnehmen:

Mieter	Fläche m ²	Miete/m ² EUR	Jahresmiete	Jahresmiete
			tatsächlich	lt. Prospekt
			EUR	EUR
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG	3.880,00			
ALDI GmbH & Co. KG	1.483,65			
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Getränkemarkt)	605,00			
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	1.008,73			
"Das Futterhaus" - Franchise GmbH & Co. KG	612,00			
Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)	201,17			
Waschstraße - Angebot Pachtvertrag				
Summe				
Mehreinnahmen pro Jahr bis 31.03.2009			40.064,56	
Mehreinnahmen pro Jahr ab 01.04.2009			52.134,76	

aa) HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Verbrauchermarkt)

Hier haben sich gegenüber den Prospektangaben keine Änderungen ergeben.

bb) ALDI GmbH & Co. KG (Discounter)

Die Abweichung zum Prospekt resultiert aus der mit Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vereinbarten Flächenerweiterung für einen Pfandraum (46,65 m²) sowie die Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche (37,00 m²).

cc) HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Getränkemarkt)

Nach langen Verhandlungen ist es der GEG doch gelungen, den Getränkemarkt an die HIT Handelsgruppe zu vermieten, die bereits als Hauptmieter des Fachmarktzentrums den Verbrauchermarkt betreibt. Der Mietvertrag wurde am 02.03.2007 unterzeichnet und hat in Analogie zum Mietvertrag über den Verbrauchermarkt eine Laufzeit bis zum 31.12.2020 mit einem Optionsrecht des Mieters von 3 x 5 Jahren. Die monatliche Kaltmiete beträgt € [REDACTED]. Die Abweichung zum Prospekt hat ihre Ursache in der geringeren Fläche (605,00 m² statt 697,00 m²). Mietzahlungsbeginn war am 01.06.2007.

dd) „Das Futterhaus“ - Franchise GmbH & Co. KG (Tiernahrungsfachmarkt)

Mit Nachtrag Nr. 1 vom 22.09.2006 wurde der Übergabetermin an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die monatliche Kaltmiete beträgt € [REDACTED] und liegt damit bedingt durch die größere Fläche (612,00 m² statt 594,95 m²) über dem Prospektwert. Mietzahlungsbeginn war mit der Übergabe am 23.03.2007. Betrieben wird der Fachmarkt von einer Franchisenehmerin des Mieters.

ee) Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG (Heimtextilien)

Hier wurde mit Nachtrag Nr. 3 vom 27.12.2006 ebenfalls der Übergabetermin an den neuen Fertigstellungstermin angeglichen. Die monatliche Kaltmiete beträgt € [REDACTED] und liegt damit [REDACTED]. Grund hierfür ist die größere Mietfläche (1.008,73 m² statt 980,00 m²). Mietzahlungsbeginn war am 20.04.2007 (vier Wochen nach Übergabe).

ff) Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)

Auch hier wurde in einem Nachtrag vom 16.02.2006 der Übergabetermin entsprechend verlängert. Die monatliche Kaltmiete beträgt bei einer Fläche von 201,17 m² € [REDACTED] (€ [REDACTED]/m²; ab dem 3. Mietjahr € 20,00/m²). Mietzahlungsbeginn war mit der Übergabe am 23.03.2007. Der Mieter führt bereits eine Apotheke in Euskirchen.

gg) Waschstraße – Angebot Pachtvertrag

Über einen Pachtvertrag über eine Grundstücksfläche von 1.243 m² für den Betrieb einer Waschstraße liegt zwar ein unterschriftsreifes Angebot vor, das jedoch bisher nicht angenommen wurde, weil berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit des möglichen Betreibers bestehen. Parallel wurden deshalb Verhandlungen mit dem größten europäischen Waschstraßenbetreiber geführt, mit dem vorrangig ein Pachtvertrag abgeschlossen werden soll. Die Verhandlungen hatten sich deshalb so lange hingezogen, weil dieser Betreiber aus Synergieeffekten in Brühl (jedoch nicht in der Giesler-Galerie) ebenfalls eine Waschstraße errichten möchte und deshalb den Abschluss des Pachtvertrages für Euskirchen von der Genehmigungsfähigkeit der Anlage in Brühl abhängig gemacht hat. Nach Auskunft des Vermietungsleiters der GEG, der die Verhandlungen mit dem Interessenten führt, ist bis Ende 2007 mit dem Abschluss des Pachtvertrages zu rechnen.

Vorgesehen ist, dass der Bauantrag vom Betreiber bis zum 31.01.2008 einzureichen ist und die Mietzahlungen spätestens vier Monate nach Erteilung der Baugenehmigung aufgenommen werden. Die eingetretene Verzögerung hat keinen Einfluss auf die Einnahmen der Euskirchen KG, weil der monatliche Mietausfall von € 2.000,00 bis 30.09.2007 bereits bei der Kaufpreiszahlung in Abzug gebracht wurde. Da im 2. Nachtrag zum Kaufvertrag verankert ist, dass die Baugenehmigung spätestens bis zum 30.09.2007 vorzuliegen hat, sollen die neuen Gegebenheiten in einem weiteren Nachtrag absprachegemäß berücksichtigt werden. Bis zur vollständigen Errichtung der Waschstraße ist der hierfür bezahlte Kaufpreis durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

1. Bilanz zum 31.12.2006

KONSOLIDIERTE BILANZ ZUM

AKTIVA

	€	€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL		83.479,00
B. ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen	45.108.443,38	
Finanzanlagen	<u>71.859,34</u>	45.180.302,72
C. UMLAUFVERMÖGEN		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	459.263,33	
2. Sonstige Vermögensgegenstände		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	143.251,09	
3. Guthaben bei Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>2.474.893,13</u>	3.077.407,55
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.130,00
		<u>48.342.319,27</u>

31. DEZEMBER 2006

	€	€
PASSIVA		
A. EIGENKAPITAL		
1. Komplementärkapital	0,00	
2. Kommanditkapital	27.425.000,00	
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.295.900,00	
	<u>28.720.900,00</u>	
4. Ausschüttungen	- 557.486,06	
5. Sonstige Entnahmen	- 31.525,59	
6. Bilanzverlust	- 10.003.751,75	
		18.128.136,60
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen		68.745,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 292.510,00	29.000.000,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 1.008.256,90	1.008.256,90	
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 132.866,49	<u>132.866,49</u>	
		30.141.123,39
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
		4.314,28
		<u>48.342.319,27</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2006

	€
1. Umsatzerlöse	1.354.789,51
2. Sonstige betriebliche Erträge	26.399,06
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 381.606,70
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.807.871,79
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	358.743,03
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>5.944.932,86</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 10.394.479,75
8. Sonstige Steuern	<u>44.274,79</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 10.438.724,54
10. Gewinnvortrag	- <u>434.972,79</u>
11. Bilanzverlust	- <u>10.003.751,75</u>

1. Jahresabschluss 2005 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

a) **Bestätigungsvermerk 2005**

F. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

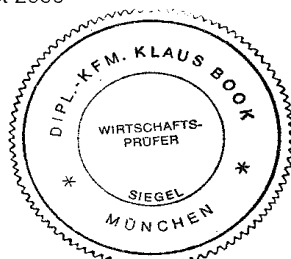
"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 06. September bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen 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.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG, München."

München, den 18. August 2006




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Klaus Book · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · München

Dieser Bestätigungsvermerk für 2005 für die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG liegt gleichlautend auch für die beiden Objektgesellschaften Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG sowie Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH und Co. KG und auch für alle Gesellschaften für das Jahr 2006 vor. Diese werden zur Vermeidung von Wiederholungen hier nicht abgedruckt.

a) Bilanz zum 31.12.2005

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

	AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€	€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		1.016.850,00		
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital			0,00	
2. Kommanditkapital			2.532.000,00	
3. Kapitalrücklage (Agio)			126.500,00	
			<u>2.658.500,00</u>	
4. Bilanzverlust			- 1.564.658,03	1.093.841,97
B. ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen		21.616.271,00		279.780,00
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen				279.780,00
C. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		10.588,34		2.397.839,47
2. Guthaben bei Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		<u>1.325.347,54</u>	1.310.453,35	1.310.453,35
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 18.887.142,09			<u>18.887.142,09</u>	22.595.434,91
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 18.887.142,09				
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.397.839,47			2.397.839,47	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.310.453,35			1.310.453,35	
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 18.887.142,09			<u>18.887.142,09</u>	22.595.434,91
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 18.887.142,09				
				<u>23.969.056,88</u>
				<u>23.969.056,88</u>

c) Einnahmen-/Überschuss-Rechnung 2005

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2005

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 06. SEPTEMBER BIS 31. DEZEMBER 2005**

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH
BESTANDSVergLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2005**

	€				
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.559.358,67				
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88,04				
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>5.387,40</u>				
4. Jahresfehlbetrag	<u>1.564.658,03</u>				
		Bestandsvergleich	€	Überleitungsposten zum 31.12.2005	€
		1.564.658,03	88,04	0,00	88,04
Erträge					
		Zinsen und ähnliche Erträge	88,04	0,00	88,04
Aufwendungen					
		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.387,40	479,47	4.907,93
		Sonstige Aufwendungen	1.559.358,67	- 1.559.318,40	40,27
		<u>1.565.196,07</u>	<u>1.565.196,07</u>	<u>- 1.559.797,87</u>	<u>4.948,20</u>
		Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	1.564.658,03	- 1.559.797,87	4.860,16
		Verlust nach Einnahmenüberschussrechnung			<u>4.860,16</u>

2. Jahresabschluss 2005 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2005

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€
			Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL	18.012.507,70	0,00	0
1. Komplementärkapital		18.220.000,00	1
2. Kommanditkapital		18.220.000,00	
B. ANLAGEVERMÖGEN	12.703.916,77	17.094.527,32	500
Sachanlagen (Anlage 3)			
C. UMLAUFVERMÖGEN	8.981.846,58	4.500,00	302
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	4
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	20.210,18		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
3. Guthaben bei Kreditinstituten		22.500.000,00	9.393
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.883,85	22.621.337,46	0
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0
		39.720.364,78	9.201
		39.720.364,78	9.201

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2005

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage 2

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH
BESTANDSVERGLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2005**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2005**

	€	Vorjahr T€	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum 31.12.2005 €	Einnahmen- Überschuss €
1. Umsatzerlöse	9.389,79	52	9.389,79	0,00	9.389,79
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 81.774,45	205	33.924,37	- 1.635,14	32.289,23
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.924,37	245	0,00	510,72	510,72
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 572.363,30	393	43.314,16	- 1.124,42	42.189,74
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 610.843,59	301			
6. Sonstige Steuern	- 14.862,58	16			
7. Jahresfehlbetrag	- 625.706,17	317	572.363,30	0,00	572.363,30
8. Verlustvortrag	- 499.766,51	183	14.862,58	0,00	14.862,58
9. Bilanzverlust	- 1.125.472,68	500	81.774,45	37,29	81.737,16
			0,00	74.032,89	74.032,89
			0,00	- 74.860,27	74.860,27
			669.020,33	- 864,77	668.155,66
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	625.706,17			259,75	
Verlust nach Einnahmen-überschussrechnung					625.965,92

3. Jahresabschluss 2005 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2005

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

AKTIVA	€	€	€	€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		2.053.640,00		
B. ANLAGEVERMÖGEN				
Sachanlagen (Anlage 3)		7.899.876,00		
C. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Sonstige Vermögensgegenstände				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	2.252,15			
2. Guthaben bei Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.480.276,53	1.482.530,68		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		643,80		
				11.396.892,48
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital			0,00	
2. Kommanditkapital			4.840.000,00	
			4.840.000,00	
3. Ausschüttungen			- 11.695,84	
4. Sonstige Entnahmen			- 31,25	
5. Jahresfehlbetrag/Bilanzverlust			- 77.896,17	4.750.676,74
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen				3.000,00
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00			6.500.000,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 777,20			777,20	
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 142.238,54			142.238,54	6.643.015,74
				11.396.892,48

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2005

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage 2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 06. SEPTEMBER BIS 31. DEZEMBER 2005

1. Umsatzerlöse	160.705,24
2. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 42.716,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 37.901,47
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	542,49
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 158.049,41
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 77.419,15
7. Sonstige Steuern	- 477,02
8. Jahresfehlbetrag	- 77.896,17

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage

ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH BESTANDSVergLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2005

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum 31.12.2005 €	Einnahmen- Überschuss €
Erträge			
Umsatzerlöse	160.705,24	18.394,76	179.100,00
Zinsen und ähnliche Erträge	542,49	-	114,71
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	25.999,70	25.999,70
	161.247,73	43.996,68	205.214,41
Aufwendungen			
Abschreibungen auf Sachanlagen	42.716,00	0,00	42.716,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	158.049,41	95,15	157.954,26
Grundsteuer	477,02	0,00	477,02
Sonstige Aufwendungen	37.901,47	- 11.697,76	26.203,71
Bezahlte Vorsteuer	0,00	60,26	60,26
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	8.565,67	8.565,67
	239.143,90	- 3.166,98	235.976,92
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	77.896,17	47.133,66	30.762,51
Verlust nach Einnahmen-überschussrechnung			30.762,51

1. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2006

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL	83.479,00		1.017
B. ANLAGEVERMÖGEN	21.143.060,28		21.616
Finanzanlagen Beteiligungen (Anlage 3)			
C. UMLAUFVERMÖGEN	65.621,75		11
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	150.735,97		1.1325
	85.114,22		
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	25.920,00,00		2.532
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.285.900,00		126
	27.215.900,00		
4. Ausschüttungen	- 540.953,56		0
5. Sonstige Entnahmen	- 31.125,89		0
6. Bilanzverlust	- 5.339.635,63	21.303.984,92	1.565
B. RÜCKSTELLUNGEN		32.745,00	280
Sonstige Rückstellungen			
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 0,00		0,00	2.398
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 18.796,33		18.796,33	1.311
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 18.963,89		18.963,89	18.687
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.785,11		2.785,11	0
		40.545,33	
		21.377.275,25	23.969

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Anlage 2

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006**

	€	Vorjahr T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.853.794,13	1.560
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	90.639,62	0
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 12.023,09	5
4. Jahrestheftbetrag	- 3.775.177,60	1.565
5. Verlustvortrag	- 1.564.658,03	0
6. Bilanzverlust	- 5.339.835,63	1.565

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Anlage

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNMITTLUNG DURCH
BESTANDSVergLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2006**

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum 01.01.2006 €	zum 31.12.2006 €	Einnahmen- Überschuss €
Erträge				
Zinsen und ähnliche Erträge	90.639,62	0,00	- 46.657,86	43.981,76
Aufwendungen				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.023,09	479,47	0,00	12.502,56
Sonstige Aufwendungen	3.853.794,13	71.148,82	- 3.818.766,33	106.176,62
	<u>3.865.817,22</u>	<u>71.628,29</u>	<u>- 3.818.766,33</u>	<u>118.679,18</u>
Verlust nach Bestandsvergleich	<u>3.775.177,60</u>		<u>71.628,29</u>	<u>- 3.772.108,47</u>
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>74.697,42</u>

2. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2006

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA		PASSIVA	
€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL	0,00		
B. ANLAGEVERMÖGEN	36.126.245,00		
Sachanlagen (Anlage 3)	12.704		
C. UMLAUFVERMÖGEN	459.263,33		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	30.195,84		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
3. Guthaben bei Kreditinstituten	275.554,12		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.130,00		
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	18.220.000,00		
3. Ausschüttungen	- 357.249,52		
4. Sonstige Entnahmen	- 16.113,41		
5. Bilanzverlust	- 3.868.425,32		
		13.980.211,75	1.125
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		7.000,00	4
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 226.940,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.982		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 315.222,21			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 85.640,05			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		4.314,28	0
	36.892.388,29	36.892.388,29	39.720
	39.720		39.720

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage 2

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	570.198,75	9
2. Sonstige betriebliche Erträge	599,16	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	167.781,45	0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	184.380,58	82
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	178.158,97	34
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.070.489,60	572
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.673.694,75	611
8. Sonstige Steuern	1.997,19	15
9. Jahresbeiträge	3.675.691,94	626
10. Verlustvortrag	190.733,38	500
11. Bilanzverlust	3.866.425,32	1.126

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

Anlage

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNMITTLUNG DURCH
BESTANDSVERGLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2006**

	Bestandsvergleich		Überleitungsposten		Einnahmen-Überschuss
	€	€	zum 01.01.2006	Zum 31.12.2006	
Erträge					
Umsatzerlöse	570.198,75	0,00	-	413.563,82	156.634,93
Zinsen und ähnliche Erträge	178.158,97	1.635,14		65.821,75	245.615,86
Sonstige Erträge	599,16	0,00		0,00	599,16
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00		25.940,35	25.940,35
	<u>748.956,88</u>	<u>1.635,14</u>	<u>-</u>	<u>321.801,72</u>	<u>428.790,30</u>
Aufwendungen					
Abschreibungen auf Sachanlagen	167.781,45	0,00		0,00	167.781,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.070.489,60	0,00		0,00	4.070.489,60
Grundsteuer	1.997,19	0,00		0,00	1.997,19
Sonstige Aufwendungen	184.380,58	1.951,58		98.261,42	88.070,74
Bezahlte Vorsteuer	0,00	322.726,30		3.512.051,55	3.835.453,17
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	14.121,94		- 3.511.051,55	- 3.525.173,49
	<u>4.424.648,82</u>	<u>310.555,94</u>	<u>-</u>	<u>96.585,55</u>	<u>4.638.618,66</u>
Verlust nach Bestandsvergleich	<u>3.675.691,94</u>	<u>308.920,80</u>		<u>225.216,17</u>	
Verlust nach Einnahmen-überschussrechnung					<u>4.209.826,91</u>

3. Jahresabschluss 2006 – Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2006

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL	0,00		2.054
B. ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen (Anlage 3)	8.982.198,38		7.860
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	132.019,14		2
2. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	2.114.224,79	2.246.243,93	1.480
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	0,00		1
		11.228.442,31	11.397
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	4.840.000,00	4.840.000,00	4.840
3. Ausschüttungen	- 125.895,45		11
4. Sonstige Entnahmen	- 1.532,88		0
5. Bilanzverlust	- 797.490,80	3.915.140,87	78
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	25.000,00		0
2. Sonstige Rückstellungen	4.000,00	29.000,00	3
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 65.570,00		6.500.000,00	6.500
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 674.238,38		674.238,38	1
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 110.063,08		110.063,08	142
		7.284.301,46	
		11.228.442,31	11.397

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2006

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage 2

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	614.495,73	161
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.799,90	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 171.109,25	- 43
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 90.662,49	- 38
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.389,54	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.126.600,06	- 158
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 692.686,63	- 78
8. Sonstige Steuern	26.908,00	0
9. Jahresfehlbetrag	- 719.594,63	- 78
10. Verlustvortrag	- 77.896,17	0
11. Bilanzverlust	- 797.490,80	- 78

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

Anlage

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNMITTLUNG DURCH
BESTANDSVergLEICH ZUM EinnAHMENÜBERSCHUSS 2006**

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum 01.01.2006 €	zum 31.12.2006 €	Einnahmen- Überschuss €
Erträge				
Umsatzerlöse	614.495,73	- 18.394,76	32.064,27	628.165,24
Zinsen und ähnliche Erträge	55.389,54	427,78	- 9.254,03	46.563,29
Sonstige Erträge	25.799,90	0,00	- 24.496,15	1.303,75
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	- 2.943,16	103.658,10	100.714,94
	695.685,17	- 20.910,14	101.972,19	776.747,22
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	171.109,25	0,00	0,00	171.109,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.126.600,06	95,15	- 191.036,11	935.659,10
Grundsteuer	26.908,00	0,00	- 25.000,00	1.908,00
Sonstige Aufwendungen	90.662,49	11.697,76	- 7.943,25	94.417,00
Beihilfe Vorsteuer	0,00	8.477,84	7.606,90	16.084,74
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	7.975,60	92.658,30	100.633,90
	1.415.279,80	28.246,35	- 123.714,16	1.319.811,99
Verlust nach Bestandsvergleich	- 719.594,63	- 49.156,49	225.686,35	- 543.064,77
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- 543.064,77





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