



**Immobilien-Fonds Nr. 32**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2012**

**Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG**

**Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012 .....</b>	<b>5</b>
1. Allgemeines .....	5
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012 .....	5
a) Soll-Ist-Vergleich 2012 .....	5
b) Erläuterungen .....	5
c) Darlehen .....	6
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	7
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	7
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012 .....	7
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen .....	8
4. Steuerliches Ergebnis 2012 .....	10
5. Ausschüttung 2012 .....	10
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013 .....	10
7. Kapitalbindung zum 31.12.2012 .....	10
<b>II. Aktuelle Informationen .....</b>	<b>12</b>
1. Geschäftsverlauf der Mieter .....	12
2. Prognoserechnung vom 01.01. bis 31.12.2013 .....	14
3. Ausschüttung 2013 .....	14
4. Ausschüttung 2014 (Vorschau) .....	14
5. Stand der Grundwassersanierungsarbeiten .....	15
6. Gewährleistungsabnahme .....	15
7. Neue Vor-Ort Betreuung .....	16
8. Mieterliste (Stand 01.11.2013) .....	16
<b>III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011 .....</b>	<b>18</b>
<b>IV. Konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012 .....</b>	<b>19</b>
<b>V. Jahresabschlüsse 2012 .....</b>	<b>20</b>
1. Jahresabschluss 2011 – Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG .....	20
a) Bestätigungsvermerk 2012 .....	20
b) Bilanz zum 31.12.2012 .....	21
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012 .....	22
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 .....	22
2. Jahresabschluss 2012 – Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG .....	23
a) Bestätigungsvermerk 2012 .....	23
b) Bilanz zum 31.12.2012 .....	24
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012 .....	25

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012.....	26
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2008 - 2012.....</b>	<b>27</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 2008 – 2012 .....</b>	<b>28</b>

## 1. Allgemeines

Als Kommanditist haben Sie sich am ILG Fonds Nr. 32, der „Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG“ (Fonds KG) beteiligt. Die Fonds KG ist unter Nummer HRA 91333 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Sie hält wiederum 92,86 % der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft „Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG“ (Objekt KG). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse der Objekt KG fließen daher maßgeblich in die Fonds KG ein. Nachfolgend berichten wir über die zusammengefassten Ergebnisse der Objekt KG und Fonds KG.

## 2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

### a) Soll-Ist-Vergleich 2012

	2012 lt. Prospekt	2012 lt. Jahres- abschlüssen	Differenz* Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.269,1	1.257,4	- 11,7
Mietausfallwagnis	- 25,4	0,0	+ 25,4
<b>Zwischensumme Mieten</b>	<b>1.243,7</b>	<b>1.257,4</b>	<b>+ 13,7</b>
Zinseinnahmen	13,5	6,2	- 7,3
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.257,2</b>	<b>1.263,6</b>	<b>+ 6,4</b>
Annuität	507,5	507,5	0,0
- Zinsen	393,1	393,1	
- Tilgung	114,4	114,4	
Instandhaltung	13,0	3,3	+ 9,7
Nebenkosten	5,5	4,7	+ 0,8
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,3	4,2	+ 0,1
Verwaltungskosten	38,0	37,7	+ 0,3
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1,5	1,5	0,0
<b>= Ausgaben</b>	<b>569,8</b>	<b>558,9</b>	<b>+ 10,9</b>
Einnahmehöherung			+ 6,4
Ausgabenminderung			+ 10,9
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>+ 17,3</b>

\*Anmerkung: positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

### b) Erläuterungen

#### **Mieteinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 11,7**

Aufgrund einer Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche im Objekt Kölle Zoo um 125,75 m<sup>2</sup> gegenüber den prospektierten Werten ergeben sich jährlich Mietmehreinnahmen in Höhe von T€ 14,3. Diese Mehrmietfläche wurde im Rahmen der Kaufpreisabrechnung mit dem Ertragswert bezahlt. Dennoch wies der Finanz- und Investitionsplan per Saldo eine Einsparung von T€ 24,6 aus. Somit handelt es sich um eine nachhaltige Mieterhöhung.

Die Mindereinnahme beruht darauf, dass die erste Mieterhöhung beim Mieter Ley's prognosegemäß im August 2012 eintreten hätte sollen. Aufgrund der niedrigeren Inflationsraten der letzten Jahre (10/2007 bis 06/2013 im Durchschnitt 1,68% p. a. statt kalkuliert 2,0% p. a.) konnte die Mietanpassung erst ab 01.07.2013 erfolgen.

### **Mietausfallwagnis: Einsparung + T€ 25,4**

Da keine Mietausfälle zu verzeichnen waren, ergab sich eine Einsparung in voller Höhe des hierfür vorgesehenen Betrages.

### **Zinseinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 7,3**

Gegenüber dem Prognosewert wurden aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus geringere Zinseinnahmen erzielt.

### **Instandhaltung: Einsparung T€ +9,7**

Auf die Instandhaltung in Höhe von T€ 3,3 entfallen im Einzelnen VerkehrsschilderInstandsetzungen (T€ 2,2) sowie die nichtumlagefähige Dachwartung in Höhe von T€ 1,1.

Aufgrund der Tatsache, dass ein großer Teil der Instandsetzungen gemäß der mietvertraglichen Regelungen von den Mietern übernommen werden, ergaben sich Einsparungen in Höhe von T€ 9,7 gegenüber der Prospektkalkulation.

Da in Zusammenarbeit mit unserer regionalen Vor-Ort Verwaltung verschiedene Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der Außenanlagen des Objekts angestrebt werden, werden die Instandsetzungskosten im Jahr 2013 voraussichtlich höher ausfallen als im Jahr 2012.

### **Nebenkosten: Einsparung T€ 0,8**

Die Nebenkosten umfassen die Kosten der Beiratsvergütung (T€ 2,3) sowie die Haftungsvergütung der jeweiligen Komplementäre bei der Objekt KG und der Fonds KG (T€ 2,0), nicht umlagefähige Nebenkosten sowie Rechts- und Beratungskosten (T€ 2,3). Hiervon sind T€ 1,9 aus Mehrerlösen aus Nebenkostenabrechnungen aus Vorjahren abzuziehen.

### **Verwaltungskosten: Einsparung T€ 0,3**

Die Verwaltungskosten sind an die tatsächliche Höhe der Mieteinnahmen gekoppelt. Aufgrund der gegenüber dem Planwert niedriger ausfallenden Mieteinnahmen liegen die angefallenen Verwaltungskosten im Berichtsjahr um T€ 0,3 unter dem Prognosewert.

### **c) Darlehen**

	<b>Lt. Prospekt 2012</b>	<b>Lt. Jahresabschluss 2012</b>	<b>Differenz</b>
Darlehensstand zum 31.12.2012	T€ 9.539,1	T€ 9.539,1	T€ 0,0

Für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2017 wurde eine Forward-Swap-Vereinbarung abgeschlossen. Der von der Objektgesellschaft zu bezahlende Zinssatz beträgt 5,63% p.a.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz*
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	332,9	+ 483,1	+ 150,2
+ Summe Einnahmen	+ 1.257,2	+ 1.263,6	+ 6,4
- Summe Ausgaben	- 569,8	- 558,9	+ 10,9
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.020,3</b>	<b>1.187,8</b>	<b>+ 167,5</b>
Ausschüttung 2012 Gründungskommanditisten	- 44,9	- 44,9	0,0
Ausschüttung 2012 Fonds KG: 6,20 % / 6,30%p.a.	- 573,3	- 583,4	- 10,1
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>	<b>+ 402,1</b>	<b>+ 559,5</b>	<b>+ 157,4</b>

\* Anmerkung: positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Zum 31.12.2012 liegt die Liquiditätsreserve um T€ 157,8 über dem Prognosewert. Die Mehreinnahmen sind auf Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan (T€ 24,6), sowie Einsparungen insbesondere beim Mietausfallwagnis und den Instandsetzungen in den Jahren 2008-2012 zurückzuführen. Die Aufstellung zur Entwicklung der Mehrliquidität (nach Ausschüttungserhöhung) entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

**Entwicklung der Mehrliquidität:**

	T€
Mehrliquidität aus dem Finanz- und Investitionsplan	24,6
Mehrliquidität aus dem Geschäftsjahr 2008	67,3
Mehrliquidität aus dem Geschäftsjahr 2009	7,6
Mehrliquidität aus dem Geschäftsjahr 2010	39,9
Mehrliquidität aus dem Geschäftsjahr 2011	10,8
Mehrliquidität aus dem Geschäftsjahr 2012	7,2
<b>Summe</b>	<b>157,4</b>

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012

	T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	152,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,2
Sonstige Vermögensgegenstände	375,7
Guthaben bei Kreditinstituten	439,3
<b>Abzüglich</b>	
Rückstellungen	- 4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 0,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 12,2
Sonstige Verbindlichkeiten	- 396,1
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 über Bilanz</b>	<b>559,8</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

## c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

**Wertpapiere des Anlagevermögens**

	Nennwert	Anschaf- fungskurs	Kurs zum 31.12.2012	Zins	Bilanzwert
	T€	%	%	%	T€
2,5 % WIB AG MTN-HypoPfandbrief v. 2009 Fälligkeit: 24.06.2013	50,0	102,49	100,81	2,50	51,2
Dexia Municipal Agency – EO Med-T. Obl. Foncières Fälligkeit: 2020	100,0	100,76	109,19	3,50	100,8
<b>Summe</b>					<b>T€ 152,0</b>

Im Jahr 2010 wurden plangemäß festverzinsliche Wertpapiere (Emittent Dexia) mit einem Nominalwert von T€ 100,0 erworben. Die Laufzeit endet 2020. Der Nominalzins beträgt 3,5% p.a., wodurch der geplante Zinssatz von 4,0% p.a. nicht erreicht wurde.

Die Wertpapiere der WIB AG zum Nominalwert von T€ 50,0 waren zum 24.06.2013 fällig und wurden zum Nominalwert ausbezahlt. Prospektgemäß werden damit Wertpapiere in Höhe von T€ 100,0 gehalten. Da derzeit die Zinssätze für mittel- und langfristige Wertpapiere sehr niedrig sind, werden wir die vorhandene Liquidität auf Tagesgeldkonten halten und erst zu gegebener Zeit eine Umschichtung in Wertpapiere vornehmen.

Die am Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen betragen T€ 1,6 und sind als sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2012	6,1
Sonstige Forderungen	0,1
<b>Summe</b>	<b>6,2</b>

Die Forderungen betreffen zum Stichtag noch nicht ausgeglichene Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2012 (Schätzwert). Diese wird in 2013 mit den Mietern abgerechnet.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Gewerbesteuer und Zins 2008	186,2
KEC Kölner Haie GmbH, Gewerbesteuer und Zins 2008	186,3
Zinsabgrenzung Wertpapiere	1,6
ILG Fonds GmbH, Erstattung Verwaltungskosten	1,0
Abrechnung Gas 2007/2008 Alteigentümer	0,6
<b>Summe</b>	<b>375,7</b>

Im Rahmen der Betriebsprüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Veräußerung der Gesellschaftsanteile seitens der Verkäufer Gewerbesteuerzahlungen ausgelöst wurden. Diese Gewerbesteuerzahlungen werden auf Ebene der Objektgesellschaft erhoben, sind jedoch nach den kaufvertraglichen Regelungen unseres Erachtens von den Verkäufern zu tragen.



Der Verkäufer L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG hat diese Forderung ausgeglichen. Der Verkäufer KEC Kölner Haie GmbH beruft sich nach seiner Interpretation des seinerzeitigen Erwerbsvertrages auf Verjährung des geltend gemachten Anspruches. Mit der Wahrung unserer Interessen haben wir eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei beauftragt.

Zudem werden die Stückzinsen der Wertpapiere (T€ 1,6), eine Erstattung von Verwaltungskosten (T€ 1,0), sowie eine Forderung von Nebenkosten (Gas) mit den Alteiligütern L-C Vermögensverwaltung und KEC (T€ 0,6) ausgewiesen.

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben werden bei der Kreissparkasse Köln, der Westdeutschen Landesbank und der Münchner Bank gehalten.

	T€
Laufende Konten	429,3
Tagesgeldkonten	10,0
<b>Summe</b>	<b>439,3</b>

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen die Jahresabschlussprüfungskosten für das Jahr 2012 in Höhe von T€ 4,6 (Fonds KG: T€ 1,9; Objekt KG: T€ 2,7).

### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Aufgrund von Geldtransfers zum Jahresende sind auf einem Konto Verbindlichkeiten von T€ 0,6 entstanden, denen jedoch auf anderen Konten erhebliche Guthaben gegenüberstanden.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG	4,5
Otzmann Architekt - Gewährleistungsabnahme	2,1
HUG Dienstleistungen - Winterdienst	1,7
Regierungspräsi. Darmstadt - Bauaufsichtsgebühren Nachrüstung Brandschutz	1,3
Beiratsvergütung	1,5
Verschiedene Kreditoren unter je € 1.000	1,0
	<b>12,1</b>

Alle Verbindlichkeiten wurden im Jahr 2013 vollständig ausgeglichen.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

	T€
Gewerbsteuer und Zinsen 2008	372,5
Umsatzsteuer-Voranmeldungen 11/12	20,4
Umsatzsteuer-Voranmeldungen 12/12	3,2
	<b>396,1</b>

Die vom Finanzamt im Rahmen der Betriebsprüfung festgesetzte Gewerbesteuer wurde beglichen. Wegen der diesbezüglichen Forderung verweisen wir auf die vorhergehenden Erläuterungen bei „Sonstige Vermögensgegenstände“.

### **4. Steuerliches Ergebnis 2012**

Ab dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Kapitalvermögen.

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

€ **3.961 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** und

€ **90 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.**

Die Differenz zum prospektierten Ergebnis in Höhe von € 3.530 beträgt € 521. Ursächlich hierfür sind Mehrungen in der laufenden Rechnung (Auswirkung € 191) sowie temporäre Verschiebungen zwischen den Jahren.

### **5. Ausschüttung 2012**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte monatlich in Höhe von 6,30 % p. a.. Somit liegt die Ausschüttung 0,1% über dem prospektierten Wert.

### **6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013**

Der erbschaft- und schenkungssteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2013 beträgt € 65.421.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

### **7. Kapitalbindung zum 31.12.2012**

Eine Gegenüberstellung der zum 31.12.2012 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerzahlungen bzw. -erstattungen und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Die folgende Tabelle ermittelt das gebundene Kapital zum 31.12.2012 unter Beachtung der Steuerzahlungen und -erstattungen bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen. Bei der Ausschüttung 2008 wurde als Kapitaleinzahlungstermin der 30.06.2008 unterstellt.

Kapitalbindung bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio):

	Prospekt Kapital- ein- zahlung (-) Ausschüt- tung (+)	Prospekt Steuerli- ches Er- gebnis aus V+V	Ist Kapitalein- zahlung (-) Ausschüttung (+)	Ist Steuer- liches Er- gebnis aus V+V	Ist Steuer- liches Er- gebnis aus Kapital- vermögen	Ist Steuer- liches Ergebnis Summe	Differenz Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tung (+)	Differenz Steuerli- ches Er- gebnis aus V+V und KapV
	€	€	€	€	€	€	€	€
2008	-105.000	0	-105.000					
2008	3.100	-3.490	3.100	-2.984				
2009	6.200	2.157	6.200	3.679				
2010	6.200	3.188	6.200	376				
2011	6.200	3.242	6.300	1.352	108			
2012	6.200	3.530	6.300	3.961	90			
Summe Aussch.	<b>27.900</b>		<b>28.100</b>				<b>200</b>	
$\Sigma$	<b>-77.100</b>	<b>8.627</b>	<b>-76.900</b>	<b>6.384</b>	<b>198</b>	<b>6.581</b>	<b>200</b>	<b>-2.046</b>

	<b>45%</b>	<b>30%</b>
	€	€
Steuerliches Ergebnis	6.581	6.581
Steuerzahlung/-erstattung*	*- 2.925	*- 1.967
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	28.100	28.100
Kapitalbindung IST	- 79.825	- 78.867
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 80.982	- 79.688
<b>Differenz (positiv aus Anlegersicht)</b>	<b>1.157</b>	<b>821</b>

Anmerkung: positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

\* Das anteilige steuerliche Ergebnis aus Kapitalvermögen unterliegt einem Steuersatz von 26,375% (incl. Solidaritätszuschlag).

Zum 31.12.2012 stehen einem kumulierten Kapitaleinsatz von - € 76.900 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z. B. 45 % auf das steuerliche Ergebnis von € 6.581 Steuerzahlungen in Höhe von € 2.925 gegenüber. Das gebundene Kapital beträgt somit € 79.825. Der Wert der Kapitalbindung fällt damit aufgrund der Mehrausschüttungen von € 200 und aufgrund der niedrigeren steuerlichen Ergebnisse gegenüber dem Prospektwert um € 1.157 besser aus.

### 1. Geschäftsverlauf der Mieter

#### a) Ley's

Im Gesamtjahr 2012 konnte der Mieter Ley's einen zweistelligen Umsatzzuwachs verbuchen.

Ley's fokussiert sich dabei auf Kunden im mittleren Preissegment aus dem gesamten Rhein-Main-Gebiet und hat sich mit seinem All-in-One Konzept für Damen, Herren und Kinder mittlerweile gut in der Region etabliert. Die Erweiterung des Sortiments mit einer eigenen Schuhabteilung im Jahr 2011 trug ebenfalls zu dem erfreulichen Ergebnis bei. Kindern bietet der Markt seit kurzem eine eigene Spielecke, die insbesondere bei Familien beliebt ist und zu einem entspannten Einkaufserlebnis führt.

Insbesondere sind für den Erfolg des Konzeptes auch die engagierten Mitarbeiter verantwortlich, so dass Ley's über eine hohe Weiterempfehlungsrate verfügt.



Modemarkt Ley's Zentralbereich



Eingang Modemarkt Ley's

#### b) Kölle Zoo

Mit einer weiteren Markteröffnung in Nürnberg in 2012 betreibt Kölle Zoo nunmehr bundesweit 13 Standorte von Zoofachgeschäften und -fachmärkten mit insgesamt 650 Mitarbeitern. Dass das Konzept erfolgreich ist, zeigt sich auch an den Umsatzzahlen des Konzerns. In den letzten 5 Jahren konnte die Kölle Zoo GmbH ihren Umsatz von € 32,2 Mio. auf € 60,7 Mio. nahezu verdoppeln. Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung sucht das Unternehmen auch weiterhin interessante Standorte.

Im Jahr 2012 gehörte die Kölle Zoo GmbH unter knapp 3.600 Bewerbern zu den 36 Preisträgern des Wirtschaftspreises „Großer Preis des Mittelstands“ der Oskar-Patzelt-Stiftung für außerordentliche Unternehmerleistungen. Ausgezeichnet wurde u.a. die Qualität der Beratung und das umfassende Serviceangebot des Anbieters. Zur Philosophie des Unternehmens gehört eine möglichst artgerechte Haltung der Tiere, die auch in der Gestaltung der Verkaufsräume berücksichtigt wird.

Zum erweiterten Serviceangebot gehören im Markt in Weiterstadt ein Hundesalon und eine Tierarztpraxis. In seiner Aquaristik-Abteilung bietet der Markt darüber hinaus fachmännische Unterstützung für Teichplanung und Teichbau. Bemerkenswert ist auch das soziale Engagement des Unternehmens. Im Jahr 2013 unterstützte Kölle Zoo eine Spendenaktion für vom Hochwasser 2013 betroffene Tierheime.

Der Markt in Weiterstadt gehört weiterhin zu den 3 umsatzstärksten Märkten des Unternehmens. Mit seinem umfangreichen Sortiment verzeichnet er einen deutlich höheren Umsatz pro Kunde als andere Standorte des Unternehmens. Aufgrund der erfolgreichen Marktführung wurde der bisherige Filialleiter zum Marketingleiter des Unternehmens in der Zentralverwaltung berufen. Der neue Marktleiter betreut das Objekt seit Frühjahr 2013 und wird den erfolgreichen Kölle Zoo Fachmarkt in der gewohnten Qualität weiterführen.



Aquaristik Kölle Zoo

### c) Shell und Eurowasch

Shell ist mit der Geschäftsentwicklung am Standort zufrieden. Der Mieter profitiert hierbei von der zentralen Lage direkt an der Autobahnausfahrt der A5 an der Zu- und Abfahrtsstraße zum Einkaufszentrum Loop5 mit mittlerweile jährlich 7 Mio. Besuchern. Aufgrund der Nähe zur Autobahn wird die Tankstelle auch von LKW-Fahrern gerne für einen Zwischenstopp genutzt.

Eurowasch ist mit der Entwicklung seines Umsatzes ebenfalls zufrieden. Die Mieten wurden im Betrachtungszeitraum immer pünktlich bezahlt.



Waschstraße Euro Wash



Shell Tankstelle

Die Mieter äußerten sich durchgehend positiv über die zusätzliche regionale Vor-Ort-Betreuung aus Offenbach. Näheres hierzu entnehmen Sie Punkt II Nr. 7.

### 2. Prognoserechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

Davon ausgehend, dass bis zum Jahresende keine größeren unerwarteten Geschehnisse auftreten, schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem leicht positiven Ergebnis von + T€ 4,5 über der Prognose. Die Mietmindereinnahmen (- T€ 25,0) resultieren aus der Tatsache, dass die Inflationsraten der letzten Jahre deutlich niedriger waren als in der Prognoserechnung dargestellt. Die erste Mieterhöhung beim Mieter Ley's, die bereits für August 2012 prognostiziert war, trat erst im Juli 2013 ein. Allerdings kann die voraussichtliche Einsparung beim Mietausfallwagnis (T€ 26,3) die Abweichungen bei den Mieteinnahmen kompensieren. Die verringerten Zinseinnahmen können durch voraussichtliche Einsparungen bei den Ausgaben ebenfalls ausgeglichen werden.

	2013 lt. Prospekt konsolidiert	2013 Prognose konsolidiert	Differenz * Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.313,1	1.288,1	- 25,0
Mietausfallwagnis	-26,3	0,0	+ 26,3
Zinseinnahmen	14,5	7,0	- 7,5
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.301,3</b>	<b>1.295,1</b>	<b>- 6,2</b>
Annuität	652,8	652,8	0,0
Instandhaltung	19,2	10,0	+ 9,2
Nebenkosten	4,5	2,0	+ 2,5
Sonstige Nebenkosten	1,0	3,5	- 2,5
Prüfungs- /Jahresabschlusskosten	4,3	4,3	0,0
Verwaltungskosten	39,4	37,9	+ 1,5
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1,6	1,6	0,0
<b>= Ausgaben</b>	<b>722,8</b>	<b>712,1</b>	<b>+ 10,7</b>
Einnahmenminderung			- 6,2
Ausgabenminderung			+ 10,7
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>+ 4,5</b>
<b>Darlehensstand zum 31.12.2013</b>	<b>9.420,9</b>	<b>9.420,9</b>	<b>0,0</b>

### 3. Ausschüttung 2013

Vor dem Hintergrund der Einsparungen in den Vorjahren und der Mehrliquidität des Fonds in Höhe von T€ 157,8 zum Ende des Jahres 2012 wurde in Absprache mit dem Beirat die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 von prospektiert 6,25% p.a. um 0,05 %-Punkte p. a. auf 6,30 % p. a. erhöht und monatlich zur Auszahlung gebracht.

### 4. Ausschüttung 2014 (Vorschau)

Für das Jahr 2014 ergeben sich voraussichtlich Mieteinnahmen in Höhe von T€ 1.319,3. Zugrunde gelegt werden hierbei die fortgeschriebenen Mieteinnahmen sowie eine voraussichtliche Mietanpassung des Mieters Eurowasch um 10% im Dezember 2014. Unter Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses (T€ +26,3) und der Zinseinnahmen (T€ - 6,7) ist ein Einnahmeplus von T€ 22,5 zu erwarten. Aufgrund noch unsicherer Werte werden für die Ausgaben die Prognosewerte unterstellt, so dass wir insgesamt mit einem Abschluss von T€ 22,5 über den Prognosewerten rechnen.

Deswegen soll auch im Jahr 2014 eine Ausschüttung von 6,30% p. a. und damit eine Mehrausschüttung von 0,05%-Punkten über dem Prospektwert von 6,25% p.a. erfolgen.

### **5. Stand der Grundwassersanierungsarbeiten**

Zwischen der Stadt Weiterstadt und dem die Sanierung begleitenden Ingenieurbüro Kühn Geoconsult wurde im April 2012 festgelegt, dass die Grundwassersanierungsarbeiten nunmehr abgeschlossen werden können, da geringfügig erhöhte Messwerte im Frühjahr 2012 nur noch an einer Messstelle außerhalb des Grundstücks festgestellt wurden, deren Ursache aber nicht eindeutig zugeordnet werden kann.

Im November 2012 wurde das Grundstück mit dem Status „Sanierungsverfahren abgeschlossen“ ins Altlastenkataster eingetragen. Da eine Löschung von Altlasten behördlich grundsätzlich nicht erfolgt, handelt es sich hierbei um die höchstmögliche eingetragene Reinigungsstufe.

Im Abschlussbericht der Fa. Kühn Geoconsult vom Februar 2013 wurde dies ebenfalls so vermerkt. Nachdem der Bericht mit Schreiben vom 01.07.2013 von der Behörde endgeprüft und der Abschluss der Maßnahmen freigegeben wurde, können die Grundwassermessstellen nun abgebaut und versiegelt werden. Nach Einholung der Genehmigung bei allen betroffenen Grundstücksnachbarn ist ein Rückbautermin aktuell für Ende November 2013 vorgesehen.

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsberichten ausführlich erläutert, ist die Maßnahme für die Fonds- und Objektgesellschaft kostenneutral, da alle Kosten der Maßnahme über ein von der Firma REWE/Delus und vom Alteigentümer angelegtes Notaranderkonto in Höhe von T€ 500 abgerechnet werden. Nach Abschluss und Endabrechnung der Maßnahme wird dieses Notaranderkonto endabgerechnet und der Restbetrag an die seinerzeitigen Grundstücksverkäufer REWE/Delus ausgezahlt. Dies ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

### **6. Gewährleistungsabnahme**

Im September 2012 fand zusammen mit unserer Geschäftsleitung, dem Mieter, einem Vertreter der beteiligten Handwerkerfirma und einem beauftragten Architekten die Gewährleistungsabnahme der Umbauarbeiten des Gebäudes Ley's des Jahres 2007/2008 statt.

Hierbei wurden - abgesehen von Mängeln an der Parkplatzasphaltierung - keine nennenswerten Mängel festgestellt. Die Mängel an der Parkplatzoberfläche wurden von der Erstellerfirma aufgenommen und ordnungsgemäß bis zum 22.11.2012 beseitigt, so dass sich die Außenanlagen seitdem wieder in einem neuwertigen Zustand befinden.



vorher (September 2012)



nachher (Ende November 2012)

Der Generalunternehmer des Neubaus Kölle Zoo, die Alpine Bau Deutschland AG, musste zum 19.06.2013 Insolvenz anmelden. Im Vertragsverhältnis mit der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG ist Alpine bis zum 17.04.2014 noch für die vollständige Beseitigung etwaiger Baumängel im Rahmen der Gewährleistung zuständig. Ungeachtet des laufenden Insolvenzverfahrens des Generalunternehmers steht für die Beseitigung aller Gewährleistungsmängel eine Bürgschaft in Höhe von € 180.000 zur Verfügung. Bei den regelmäßig stattfindenden Objektbegehungen wurden, mit Ausnahme von vereinzelt Störungen an der Lüftungsanlage, für deren Pflege, Wartung und Instandhaltung der Mieter selbst zuständig ist, bislang keine gravierenden Mängel festgestellt.

### 7. Neue Vor-Ort Betreuung

Seit der Neuausrichtung der ILG Fonds GmbH im Dezember 2011 wird dem Bereich Vor-Ort Betreuung eine noch höhere Bedeutung zugemessen. Somit steht seit Anfang 2013 auch dem Fachmarktzentrum Weiterstadt ein regionales Vor-Ort Team mit fachmännischer kaufmännischer und technischer Unterstützung aus dem 30 km entfernten Offenbach zur Verfügung.

Durch regelmäßige Objektbegehungen der Vor-Ort-Betreuung im Abstand von 4-6 Wochen und die zusätzlichen regionalen Ansprechpartner können Vorhaben in der Objektbetreuung schneller umgesetzt werden. Die vorrangigen Aufgaben und Ziele der Vor-Ort-Betreuung sind eine verbesserte Mieterbetreuung sowie eine häufigere Kontrolle der Qualität der Dienstleister und des Gesamtzustandes des Objekts.

Die Vor-Ort-Betreuung wird der Gesellschaft vorübergehend kostenneutral zur Verfügung gestellt und soll mittelfristig durch zusätzliche Mieteinnahmen (Konzessionärs- und Werbeflächen), die durch die zusätzliche personelle Unterstützung ermöglicht werden, finanziert werden.

### 8. Mieterliste (Stand 01.11.2013)

Mieter	Fläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Miete in EUR p.a.	Laufzeit
Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG	7.369,58			
Kölle Zoo Management Services GmbH <sup>1)</sup>	3.062,16			
Shell Deutschland Oil GmbH <sup>2)</sup>	2.600,00			
Eurowasch <sup>2)</sup>	1.800,00			
<b>Summe</b>				

1) In der Fläche Kölle-Zoo sind

2) Verpachtung von Grundstücksflächen



### **Bericht über die Beiratssitzung der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG am 17.07.2013 in Eschwege**

Teilnehmer	Beirat	Hr. H.-P. Bender, Hr. N. Metzner, Hr. P. Müller
	ILG Fonds GmbH	Hr. Kraft (Leiter Fondsmanagement) Hr. Mühlbauer (Assetmanager)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 17. Juli 2013 in den Räumen des LEY's Megastores einen ausführlichen Bericht abgegeben. Die Sitzung wurde in Weiterstadt abgehalten, um neben der Durchsprache der Geschäftssituation auch die Mieträume und die Immobilien in Augenschein nehmen zu können.

Anhand der vorbereiteten Unterlagen wurde das Geschäftsjahr 2012 erörtert. Es wurden auf Basis der Prognoserechnung des Verkaufsprospekts wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012 dargestellt und darüber diskutiert. Die Darstellung der Liquiditätsreserve der Gesellschaft sowie der Kapitalbindung bis 31.12.2012 schloss dieses Kapitel ab.

Das Geschäftsjahr 2012 konnte mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen werden so dass erneut eine Liquiditätsmehrung gegenüber Prognose von 7,6 T€ (nach Ausschüttung über Plan) verzeichnet werden kann. Diese Liquiditätsmehrung resultiert in erster Linie aus dem nicht in Anspruch genommenen Instandhaltungsbudget. Dagegen wurde der kalkulatorisch berücksichtigte Betrag von 25,4 T€ eines eventuellen Mietausfallwagnisses zum Ausgleich der durch niedrige Zinsen einerseits und die niedrigere Inflationsrate andererseits entstandene Einnahmenlücke herangezogen.

Zusätzlich wurde über die Situation der Mieter am Standort berichtet und eine erste Einschätzung zur geschäftlichen Entwicklung bis 31.12.2013 diskutiert. LEY's erzielt zweistellige Umsatzzuwächse und verspürt eine hohe Weiterempfehlungsrate. Engagierte Mitarbeiter und eine attraktive Gestaltung der Verkaufsflächen dürften die Grundlage des Erfolges sein. Auch die Geschäftsleitung von Kölle Zoo ist mit dem Standort sehr zufrieden; gehört doch dieser Markt zu den drei umsatzstärksten von insgesamt dreizehn Märkten.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen. Verläuft das Geschäftsjahr 2013 ähnlich geordnet wie das Geschäftsjahr 2012 unterstützt der Beirat eine Weiterführung der Ausschüttung in Höhe von 6,30% (d.h. 0,05 % höher als im Plan) auch in 2014. Bis Ende 2013 dürfte sich die Anpassung der Miete des Modemarktes LEY's aufgrund Indexierung realisieren lassen, so dass diese Entscheidung gerechtfertigt ist.

Beirat und Geschäftsführung haben bei dem nachfolgenden Rundgang durch die Verkaufsflächen von LEY's und Kölle Zoo einen positiven Eindruck gewonnen.

Zum Abschluss wurden die Außenanlagen gemeinsam begangen. Verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten wurden angeregt und diskutiert.

Der Beirat dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

Anlässlich der auslaufenden Wahlperiode bedankt sich der Beirat bei den Gesellschaftern für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir hoffen, Sie jederzeit umfassend informiert und vertreten zu haben. Gerne kandidieren wir bei der anstehenden Beiratswahl für eine weitere Wahlperiode und freuen uns, wenn Sie uns durch Ihre Stimme unterstützen.

gez. Norbert Metzner

gez. Hans-Peter Bender

gez. Peter Müller

An der Abstimmung zum Geschäftsjahr 2011 haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 57,12 % 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:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.282.000</b>	<b>57,12 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	30.000	0,32 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.252.000</b>	<b>56,80 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.252.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.282.000</b>	<b>57,12 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	30.000	0,32 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.252.000</b>	<b>56,80 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.252.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde dem geschäftsführenden Kommanditisten, Herrn Uwe Hauch, Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.282.000</b>	<b>57,12 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	70.000	0,76 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.212.000</b>	<b>56,36 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.212.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine bisher geleistete Tätigkeit erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.282.000</b>	<b>57,12 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	30.000	0,76 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.252.000</b>	<b>56,80 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.242.000</b>	<b>99,81 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>10.000</b>	<b>0,19 %</b>

Damit wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CIVIS Treuhand GmbH, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2012 bestellt.

Konsolidierte Bilanz 01.01.2012 bis 31.12.2012		AKTIVA		PASSIVA	
		€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>	
Sachanlagen		17.102.631,65	16.089	1. Komplementärkapital	9.608
Finanzanlagen		152.006,00	152	2. Kommanditkapital	462
				3. Kapitalrücklagen	0,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				4. Kapitalkonten	1.661.411,78
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				5. Ausschüttungen	-2.180
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		6.138,09		6. Sonstige Entnahmen	-8.109,93
				7. Bilanzverlust	-428.440,15
					<u>8.123.224,84</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände				<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
- davon mit einer Restlaufzeit von				Sonstige Rückstellungen	4.547,24
mehr als einem Jahr € 0,00		375.708,43			4
3. Guthaben bei Kreditinstituten				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		439.313,59	363	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
				- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 118.630,89	9.658
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
				- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 12.162,36	12.162,36
				3. Sonstige Verbindlichkeiten	
				- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 396.174,45	396.174,45
					<u>9.648.024,68</u>
					<u>18.075.796,76</u>
					<u>18.604</u>

### 1. Jahresabschluss 2011 – Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG

#### a) Bestätigungsvermerk 2012

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 28. Mai 2013



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

b) Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen			
Beteiligungen (Anlage 3)	4.834.104,19	9.247.000,00	9.247
		9.247.000,00	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38,09	9.709.250,00	462
2. Guthaben bei Kreditinstituten		2.585.027,92	2.002
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	273.462,02	5.819,53	5
		2.014.138,49	2.003
		5.104.264,06	
		1.894,24	2
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. sonstige Rückstellungen			
		1.446,00	2
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.446,00		1.446,00	2
2. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00		0,00	0
		5.107.604,30	5.703
		5.107.604,30	5.703

c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 13.484,09	- 14
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.881,58</u>	<u>5</u>
3. Jahresfehlbetrag	- 11.602,51	- 9
4. Verlustvortrag	- <u>2.002.535,98</u>	- <u>1.994</u>
5. Bilanzverlust	- <u>2.014.138,49</u>	- <u>2.003</u>

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.881,58</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.881,58</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Sonstige Aufwendungen	<u>13.484,09</u>	<u>3.438,02</u>	- <u>3.340,24</u>	<u>13.581,87</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>11.602,51</u>			
		- <u>3.438,02</u>	<u>3.340,24</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschussrechnung				- <u>11.700,29</u>

### 2. Jahresabschluss 2012 – Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG

#### a) Bestätigungsvermerk 2012

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

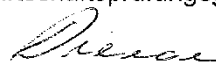
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 31. Mai 2013



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

b) Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	Vorfahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		13.385		4.100
1. Sachanlagen	13.038.716,00		4.100.000,00	
2. Finanzanlagen		152	4.100.000,00	
Wertpapiere des Anlagevermögens				
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		11		2
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.199.161,78	1.199
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	6.100,00		2.892.420,40	2.253
2. Sonstige Vermögensgegenstände		68	2.290,40	2
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	375.708,43		1.384.898,34	900
3. Guthaben bei Kreditinstituten		16		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	165.851,57		3.789.149,32	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	547.660,00			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			9.539.687,87	9.656
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 118.830,89				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		68	10.716,36	28
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.716,36				
3. sonstige Verbindlichkeiten		16	396.174,45	0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 396.174,45				
	<u>13.738.381,00</u>	<u>13.630</u>	<u>13.738.381,00</u>	<u>13.630</u>



c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.311.810,46	1.313
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	5
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 348.141,20	- 348
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 77.479,47	- 74
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.918,38	5
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 393.089,59	- 398
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	500.018,58	503
8. sonstige Steuern	- 14.875,64	- 23
9. Jahresüberschuss	485.142,94	480
10. Gewinnvortrag	899.555,40	420
11. Bilanzgewinn	<u>1.384.698,34</u>	<u>900</u>

## d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.311.810,46	11.251,95 -	6.100,00	1.316.962,41
Zinsen und ähnliche Erträge	6.918,38	1.587,84 -	1.587,84	6.918,38
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	250.174,99	250.174,99
	<u>1.318.728,84</u>	<u>12.839,79</u>	<u>242.487,15</u>	<u>1.574.055,78</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	348.141,20	0,00	0,00	348.141,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	393.089,59	0,00	0,00	393.089,59
Grundsteuer	14.875,64	0,00	0,00	14.875,64
Sonstige Aufwendungen	77.479,47	17.348,92 -	6.183,40	88.644,99
bezahlte Vorsteuer	0,00	474,37	8.967,67	9.442,04
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	- 61.454,75	216.654,49	155.199,74
	<u>833.585,90</u>	<u>- 43.631,46</u>	<u>219.438,76</u>	<u>1.009.393,20</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>485.142,94</u>			
		<u>56.471,25</u>	<u>23.048,39</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>564.662,58</u>

	2008			2009		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang				+ 299,3	+ 391,0	+ 91,7
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan	220,0	244,6	+24,6	-	-	-
+ Einnahmen	858,1	890,2	+ 32,1	+ 1.124,8	+ 1.122,1	- 2,7
- Ausgaben	-405,2	-427,05	- 22,3	- 562,2	- 552,5	+ 9,7
- Ausschüttung	-373,7	- 316,3	+ 57,4	- 618,2	- 617,6	+ 0,6
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>+ 299,3</b>	<b>+ 391,0</b>	<b>+ 91,7</b>	<b>+234,5</b>	<b>+ 343,0</b>	<b>+ 99,5</b>

	2010			2011		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	+ 243,5	+ 343,0	+ 99,5	+ 287,7	+427,1	+ 139,4
+ Einnahmen	+ 1.228,7	+ 1.259,3	+ 30,6	+ 1.230,0	+ 1.270,0	+ 40,0
- Ausgaben	- 566,3	- 557,0	+ 9,3	- 566,6	- 585,5	- 19,1
- Ausschüttung	- 618,2	- 618,2	0,0	- 618,2	- 628,4	- 10,1
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>+ 287,7</b>	<b>+ 427,1</b>	<b>+ 139,4</b>	<b>+ 332,9</b>	<b>+ 483,1</b>	<b>+ 150,2</b>

	2012		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	+ 332,9	+ 483,1	+ 150,2
+ Einnahmen	+ 1.257,2	+ 1.263,6	+ 6,4
- Ausgaben	- 569,8	- 558,9	+ 10,9
- Ausschüttung	- 618,2	- 628,3	- 10,1
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>+ 402,1</b>	<b>+ 559,5</b>	<b>+ 157,4</b>

Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2008 – 2012 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt		Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)		Bemerkung
	€		€		
<b>2008</b>	- 3.490		- 2.984	(1)	
<b>2009</b>	2.157		3.679	(1)	
<b>2010</b>	3.188		376	(2)	
<b>2011</b>	3.242		1.460	(2)	
<b>2012</b>	3.530		4.051	(3)	
<b>Summe</b>	<b>5.097</b>		<b>6.582</b>		

Im Jahre 2012 erfolgte eine Betriebsprüfung für die Jahre 2008 und 2009. Es wurden keine Feststellungen getroffen.









Fonds GmbH

Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)