



Immobilien-Fonds Nr. 35
Bericht über die Geschäftsjahre 2009 und 2010
Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG





Ansicht Westfassade



Ansicht Innenhof - Süden

I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 30.06.2010.....	2
1. Allgemeines	2
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 30.06.2010	2
3. Finanz- und Investitionsplan per 30.06.2010.....	3
a) Soll-Ist-Vergleich.....	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
II. Bericht über die Entwicklung des Fondsobjektes	7
1. ASB Seniorenzentrum Chiemgau	7
a) Eröffnung “ASB Seniorenzentrum Chiemgau“ am 02.09.2010	7
b) Abnahme – Mängelverfolgung	9
c) Positive Perspektive für das Seniorenzentrum Chiemgau.....	10
III. Bericht zum Geschäftsjahr vom 01.07.2010 - 31.12.2010.....	14
1. Allgemeines	14
2. Laufende Rechnung vom 01.07. bis 31.12.2010.....	14
a) Soll-Ist-Vergleich.....	14
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	15
3. Liquiditätsreserve.....	15
a) Ermittlungen der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010.....	15
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die Bilanz zum 31.12.2010.....	16
c) Erläuterungen	16
4. Steuerliche Ergebnisse 2009 und 2010	17
5. Ausschüttungen 2009 und 2010	18
6. Zweitmarkt.....	18
IV. Jahresabschluss 2009.....	19
1. Bestätigungsvermerk 2009.....	19
2. Bilanz zum 31.12.2009.....	20
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	21
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	22
V. Jahresabschluss 2010.....	23
1. Bestätigungsvermerk 2010.....	23
2. Bilanz zum 31.12.2010.....	24
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	25
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	26
VI. Steuerliche Ergebnisse 2009 – 2010	27
VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2009 - 2010.....	28

1. Allgemeines

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 4.325.000 wurde im September 2009 von insgesamt 87 Gesellschaftern gezeichnet. Das gesamte Kapital ist eingezahlt. Die Kapitaleinlagen der Gründungskommanditisten ILG Fonds GmbH in Höhe von € 224.000, Herrn Uwe Hauch in Höhe von € 25.000 und von der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von € 1.000 wurden ebenfalls vereinnahmt.

Die Fertigstellung und Übergabe des Pflegeheims in Traunstein an die Betreibergesellschaft ASB Casa Vital GmbH mit Sitz in Stuttgart erfolgte am 07.07.2010. Der Mietvertrag wurde geschlossen mit dem Arbeiter-Samariter-Bund, Landesverband Baden-Württemberg e.V. in Stuttgart. Bei der vorgenannten Gesellschaft ASB Casa Vital handelt es sich um eine dafür eingerichtete Betreibergesellschaft. Diese Vertragskonstellation hat jedoch gegenüber der Beteiligungsfonds Traunstein GmbH & Co keine negative Auswirkung auf die Bonität der Mieterin, da - trotz vorgeschalteter Betreibergesellschaft - die Bonität des ASB Landesverbands maßgebend ist. Weitere Details hierzu sind in dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 1 vom 02.08.2010 enthalten.

2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 30.06.2010

Die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans erfolgte ab der zweiten Hälfte des Jahres 2009 bis zum 30.06.2010. Insofern prägt diese Abwicklung auch diese beiden Jahresabschlüsse. Lediglich eine Abschlusszahlung für das Baucontrolling in Höhe von T€ 3,81 wird sich in der Bilanz des Jahres 2011 wiederfinden. Wir verweisen auf den nachfolgenden Soll-Ist-Vergleich.

Die Abrechnung der Gesamtinvestition zum 30.06.2010 ergibt per Saldo eine Unterdeckung von T€ 5,22. Diese ist allerdings nur dadurch entstanden, weil die Fonds KG außerplanmäßige Baumaßnahmen durchgeführt hat, die nicht von der Höchstkostengarantie der ILG Fonds GmbH gedeckt sind. Es handelt sich hierbei um Baukosten für Parkplätze sowie eine Stützmauer, die auf dem ca. 600 m² großen Grundstück zwischen der Haslacher Straße und dem Grundstück der Fonds KG errichtet wurden. Im Gesellschafterrundsreiben Nr. 1 hatten wir die besondere Entwicklung mit diesem Grundstück und dem Kauf durch den ASB vom 02.08.2010 bereits dargelegt. Die Entscheidung, diese Maßnahme zusammen mit dem ASB durchzuführen, hat sich nach über einem Jahr nach Aufnahme des Geschäftsbetriebes durch die ASB als absolut richtig erwiesen.

Ohne diese außerplanmäßige Zusatzinvestition hätte die Fonds KG aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans eine Einsparung in Höhe von T€ 81,65 erwirtschaftet. Oder anders ausgedrückt: Die Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan refinanzieren bis auf den vorgenannten kleinen Unterdeckungsbetrag die sinnvolle dargestellte Zusatzinvestition.

Die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes erstreckt sich über die Jahre 2009 und 2010. Vor dem Hintergrund, dass zum 31.12.2009 nur eine stichtagsbezogene Betrachtung möglich ist, die jedoch keinerlei Aussagekraft hat und daher auch nicht von Bedeutung ist, erfolgt keine detaillierte Erläuterung zum 31.12.2009. Wir möchten Ihnen die Bilanz 2009 dennoch nicht vorenthalten und bilden sie im Kapitel "Jahresabschluss 2009" ab.

3. Finanz- und Investitionsplan per 30.06.2010

a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. Prospekt	Bilanz 2009	Bilanz 2010	Bilanz 2011	IST Kosten	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Mittelverwendung						
Grundstück	1.275,13	1.277,26	-17,88		1.259,38	15,75
Baukosten	6.509,22		6.596,09		6.596,09	-86,87
Zwischenfinanzierungszinsen	65,98	9,99	7,55		17,54	48,44
Organisationskostenzuschuss	390,52		390,52		390,52	0,00
Grunderwerbsteuer	44,75	44,74	0,14		44,88	-0,13
Notar	18,83	19,20	1,08		20,28	-1,45
Grundbuch	19,13	14,49	0,26		14,75	4,38
Konzeption	35,70	35,70			35,70	0,00
Platzierungsgarantie	240,00	240,00			240,00	0,00
Finanzierungsvermittlung	145,00	145,00			145,00	0,00
Verwaltungskosten	31,77	15,89	15,89		31,78	-0,01
Beschaffung Gesellschaftskapital	540,63	540,63			540,63	0,00
Prospektherstellung	41,65	41,65			41,65	0,00
Anderkontoführung	5,95	5,95			5,95	0,00
Baucontrolling	65,45	12,66	32,87	3,81	49,34	16,11
Gutachten	50,00	48,19	2,02		50,21	-0,21
Rechtsberatung	5,95	2,42	2,94		5,36	0,59
Eintragung Handelsregister	7,00	3,21			3,21	3,79
Unvorhergesehenes, Sonstiges	59,12	25,34	23,63		48,97	10,15
Bankbearbeitungsgebühren	54,00	27,33	26,67		54,00	0,00
Ausschüttung 2009	16,84	32,13			32,13	-15,29
Zinsabschlagsteuer incl. Soli		0,30			0,30	-0,30
Ausschüttung 2010	68,63		68,30		68,30	0,33
Zinsabschlagsteuer incl. Soli			0,50		0,50	-0,50
Liquiditätsreserve 30.06.2010	100,00				94,78*	
Saldo Mittelverwendung	9.791,25	2.542,08	7.150,88	3,81	9.791,25	-5,22*
Mittelherkunft						
Gesellschaftskapital	4.325,00				4.325,00	
Abwicklungsgebühr	216,25				216,25	
Gründungsgesellschafter	250,00				250,00	
Langfristiges Fremdkapital	5.000,00				5.000,00	
Saldo Mittelherkunft	9.791,25				9.791,25	

* Durch die Unterdeckung von T€ 5,22 aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans reduziert sich die zum 30.06.2010 vorgesehenen Liquiditätsreserve von T€ 100 auf T€ 94,78.

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 zum 30.06.2010 (Prospekt Seite 46) basiert auf vielfältigen Annahmen bzw. der Fälligkeit von Bauraten bzw. 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 Investitionsplans.

Die schneller als kalkuliert erfolgte Einzahlung des Gesellschaftskapitals führte dazu, dass Kreditmittel nicht so lange oder überhaupt nicht in Anspruch genommen werden mussten und/oder zusätzliche Zinserträge erwirtschaftet werden konnten. Andererseits führte die schnellere Kapitaleinzahlung auch zu höheren Ausschüttungen.

Grundstück: + T€ 15,75 (Einsparung)

In einer Vereinbarung vom 16.07.2009 zwischen der Fonds KG und dem Landkreis Traunstein, dem das benachbarte Grundstück Flur 776/8 gehört, wurde festgelegt, dass der gemeinsame Grenzverlauf aus funktionellen Gründen begradigt werden soll. Nach Vermessung ergab sich, dass die Fonds KG per Saldo eine Fläche von 65 m² an den Landkreis Traunstein veräußert, die für die Funktionalität des Pflegeheims unerheblich ist. Bei dem vereinbarten Kaufpreis von € 275/m² ergibt sich ein Veräußerungserlös von T€ 17,88. Wegen weiterer Einzelheiten verweisen wir auf den Emissionsprospekt Seite 29.

Die Vermessung des Gesamtareals verursachte Kosten von T€ 2,13, die die Einsparung aus dem Verkauf dieser Grundstücksteilfläche schmälert.

Baukosten: - T€ 86,87 (Mehraufwand)

Die Herstellung des Pflegeheims inklusive Außenanlagen und allen Planungs- und Nebenkosten sollte T€ 6.509,22 nicht übersteigen. Um dieses sicherzustellen hat die ILG Fonds GmbH bezüglich der Bau-, Planungs- und Durchführungskosten eine Höchstkostengarantie übernommen. Sie ging seinerzeit davon aus, dass die Kosten nach Submission (Ausschreibungsergebnis), eingehalten werden. Es stellte sich heraus, dass eine unzureichende und zum Teil fehlerhafte Ausschreibung des Architekten und des haustechnischen Planers zu erheblichen Mehrkosten geführt haben. Zu allem Überflus ergaben sich dann auch noch Baugründungsprobleme, die dazu führten, dass ursprüngliche Planungen geändert und modifiziert werden mussten, die einerseits zu Zeitverzögerungen und andererseits zu erheblichen Mehrkosten geführt haben, die insgesamt zu Herstellungskosten des Gebäudes von rd. T€ 7.023 geführt haben.

Hierdurch bedingt wurde die ILG aus der Höchstkostengarantie mit einem Betrag von rd. T€ 514 belastet. Dieser Betrag liegt um rd. T€ 73 über dem Gesamtnutzen, den die ILG als Anbieter des ILG Fonds 35 vereinnahmt hat.

Die Kostenmehrung von T€ 86,87 wurde bereits in der Einführung zu diesem Kapitel erläutert. Die Aufwendungen stehen mit der funktionellen Erweiterung der Gesamtanlage des Pflegeheims im Zusammenhang. Die Kosten für die Errichtung der Parkplätze und der Stützmauer, die durch die topographische Lage errichtet werden musste, fallen nicht unter die Höchstkostengarantie und führen deshalb zu Mehrkosten der Fonds KG. Trotz dieser Kostenerhöhung, die durch Einsparungen bei anderen Positionen weitgehend kompensiert wurde, hat sich in der Zwischenzeit die damalige Einschätzung als richtig erwiesen, dieses Grundstück (über den ASB) zu erwerben und die dazugehörigen Investitionsmaßnahmen durchzuführen. Die erhöhte Visibilität und der großzügigere Gesamteindruck des Objektes haben sich unserer Einschätzung nach bereits jetzt werterhöhend ausgewirkt.

Zur Wahrung der Interessen der Fonds KG hat der ASB zu Gunsten der Fonds KG Grunddienstbarkeiten auf diesem Grundstück bestellt, wonach diese berechtigt ist, das Grundstück zur Errichtung und zum Betrieb eines Parkplatzes nebst Grünanlagen samt Zu- und Abfahrtswegen, Schrankenanlagen und sonstiger Nebenanlagen wie Parkplatzüberdachungen, Ticketautomaten, sonstige Kontrolleinrichtungen, Beleuchtung, Entwässerungseinrichtungen sowie der erforderlichen Leitungen für Betriebsstrom, Steuerkabeln, Überwachungsanlagen und dergleichen in Anspruch zu nehmen. Außerdem wurde ein Gartenerrichtungs- und Nutzungsrecht für die Erweiterungsfläche der Gartenanlage (z.B. als Demenzgarten) eingetragen, ebenso ein Stützmauererrichtungsrecht für die erforderliche Stützmauer inklusive Entwässerungseinrichtung zur Abstützung des Geländesprunges.

Im gleichen Zuge hat der ASB der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG ein Ankaufsrecht an diesem Grundstück eingeräumt, das unter bestimmten Bedingungen ausgeübt werden kann. Ein wesentlicher Grund ist dann gegeben, sobald der Festmietvertrag oder ein inhaltsgleiches Ersatzmietverhältnis zwischen ASB als Mieter und der Fonds KG als Vermieter bzw. deren jeweiligen Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern für den Betrieb des Seniorenzentrums Chiemgau nicht mehr besteht bzw. nicht verlängert wird.

Der Ankaufspreis von rd. € 200.000 setzt sich zusammen aus dem Kaufpreis, den der ASB selbst für den Erwerb des zusätzlichen Grundstücks aufgewendet hat, sowie Anschaffungsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten, die der ASB ergänzend für den Erwerb getätigt hat.

Mit dieser Maßnahme sind die Interessen der Fonds KG bezüglich dieses Zusatzgrundstücks umfangreich und nachhaltig, weil dinglich, abgesichert.

Grunderwerbsteuer: - T€ 0,13 (Mehraufwand)

Der Mehraufwand der Grunderwerbsteuer ist durch die Arrondierung des Grenzverlaufs mit dem Landkreis Traunstein hervorgerufen worden. Zwar hat die Fonds KG per Saldo eine Fläche von 65 m² an den Landkreis abgegeben, eine Saldobetrachtung ist aber für die Grunderwerbsteuerliche Bewertung irrelevant. Da die Fonds KG auch Flächenanteile vom Landkreis erhalten hat, ist auf diese bewertete Teilfläche Grunderwerbsteuer fällig und zu entrichten.

Notar- und Grundbuchkosten: + T€ 2,93 (Einsparung)

Die prospektierten Notar- und Grundbuchkosten wurden per Saldo um den vorgenannten Betrag unterschritten.

Zwischenfinanzierungskosten: + T€ 48,44 (Einsparung)

Die Differenz ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass das Gesellschaftskapital schneller als seinerzeit kalkuliert platziert und eingezahlt wurde. Dieses Eigenkapital wurde ersatzweise für die eing geplante Zwischenfinanzierung verwendet, so dass diese nicht so lange und nicht in dem geplanten Umfang in Anspruch genommen werden musste.

Andererseits führte das natürlich zu höheren Ausschüttungen, die nachfolgend kommentiert werden.

Baucontrolling: + T€ 16,11 (Einsparung)

Die Kosten des Baucontrollings sind erheblich geringer ausgefallen als kalkuliert, da der beauftragte Architekt Otzmann nicht in dem geplanten Umfang tätig werden musste.

Gutachten: - T€ 0,21 (Mehrkosten)

Die Kosten für Gutachten sind im geplanten Umfang mit einer geringen Abweichung angefallen.

Rechtsberatung: +T€ 0,59 (Einsparung)

Die kalkulierten Kosten für die Rechtsberatung wurden bis auf die geringe Abweichung eingehalten.

Kosten der Eintragung Handelsregister: +T€ 3,79 (Einsparung)

Die relativ hohe Durchschnittszeichnung führt zur einer geringeren Anzahl von Kommanditisten, die ins Handelsregister eingetragen werden müssen. Hierdurch entstehen insgesamt Einsparungen bei der Eintragung der Kommanditisten in vorgenannter Höhe.

Unvorhergesehenes: +T€ 10,15 (Einsparung)

Die Reserveposition wurde nicht vollständig ausgenutzt. Neben den hierunter von Haus aus erfassten geplanten Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 und den Haftungsvergütungen für die Komplementär GmbH von € 2.000 für 2 Jahre sind hierunter Kosten der Grundsteinlegung und des Richtfestes, nicht abzugsfähige Vorsteuern, Prämien für die Bauwesenversicherung und diverse Kleinrechnungen zusammengefasst.

Ausschüttungen 2009 und 2010: -T€ 15,76 (Mehraufwand)

Durch die schnellere als erwartete Platzierung des Gesellschaftskapitals verbunden mit der Einzahlung der Einlagen haben die Gesellschafter einen höheren Ausschüttungsanspruch erworben als kalkuliert. Die Gelder wurden zweckgebunden für die Bezahlung der Investition verwendet. Hierfür konnten auf der anderen Seite höhere Zwischenfinanzierungszinsen eingespart werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen zu den Einsparungen bei den Zwischenfinanzierungszinsen.

Zinsabschlagsteuer

Die Zinsabschlagsteuer wurde von den Zinserträgen einbehalten. Sie stellen für den Anleger eine Steuervorauszahlung dar, die zusammen mit der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis, den auf sie entfallenden Zinsabschlagsteuerbetrag ausweist.

Zusammenfassung

Die bei der Mittelverwendung saldierte Differenz führt zu einem geringfügigen Mehraufwand von T€ 5,22. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine nicht vorhergesehene, aber äußerst sinnvolle Mehrinvestition in die Gesamtanlage erfolgte, die nachhaltig einen erheblichen Mehrwert für die Investition bringen wird. Die Zusatzinvestition wird fast ausschließlich durch Einsparungen bei anderen Kostenpositionen des Finanz- und Investitionsplans refinanziert.

1. ASB Seniorenzentrum Chiemgau

a) Eröffnung "ASB Seniorenzentrum Chiemgau" am 02.09.2010

Wie bereits in unserem Gesellschafterrundschreiben vom 02.08.2010 ausgeführt, konnte das Haus am 07.07.2011 an den ASB, Arbeiter Samariter Bund, übergeben werden. Nachdem die Neukonzeption der Außenanlagen, insbesondere aber die Vergrößerung des Demenzgartens sowie die Verlegung der Parkplätze erst zum Zeitpunkt des Grundstücksankaufes durch den ASB im April 2010 begonnen werden konnte, waren die Außenanlagen sowie die Parkplätze zum Übergabetermin noch nicht vollständig fertig gestellt. In den folgenden Wochen wurden vor dem Hintergrund der nahenden Eröffnungsfestlichkeiten alle Anstrengungen unternommen, das Seniorenzentrum Chiemgau von seiner besten Seite zu präsentieren.

Am 02. September 2010 war dann im Rahmen eines Festaktes, unter Beisein des Traunsteiner Oberbürgermeisters Herrn Kösterke, den Vertretern des ASB Landesverbands Baden-Württemberg, Vertretern der finanzierenden Bank, Vertretern der Stadt und des Landkreises Traunstein sowie der Geschäftsleitung der ILG Fonds GmbH aus München, die feierliche Eröffnung. Ergänzt wurde die Gästeliste von Anlegern der Fondsgesellschaft, die sich erstmals über die nunmehr fertig gestellte Immobilie einen Eindruck der gelungenen Konzeption und damit des Anlageobjektes verschaffen konnten.

Das Oberbayerische Volksblatt widmete dem Ereignis einen fast halbseitigen Beitrag mit der Überschrift "Ein Ort zum Wohlfühlen im Alter" (siehe nachfolgenden Auszug).

"Ein Ort zum Wohlfühlen im Alter"

Traunstein ist um eine Pflegeeinrichtung reicher: Auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei Kiesel in der Haslacher Straße wurde das "Seniorenzentrum Chiemgau" offiziell eröffnet. Das Haus bietet 119 Wohn- und Pflegeplätze, die in acht Wohngruppen mit je 13 bis 15 Bewohnern aufgeteilt sind. Zum Start des seit mehreren Monaten beworbenen und seit einigen Wochen bewohnbaren Hauses sind 20 Plätze belegt.



© OVB

Schlüsselübergabe beim "Seniorenzentrum Chiemgau" in Traunstein: Uwe Hauch, der geschäftsführende Gesellschafter der ILG Immobilienfonds, überreicht dem Leiter der Einrichtung, Matthias Größl, einen symbolischen Schlüssel aus Brot/Brezenteig und Salz als Symbol der Gastfreundschaft.

II. Bericht über die Entwicklung des Fondsobjektes



Traunstein - Oberbürgermeister Manfred Kösterke überbrachte die Glückwünsche der Stadt und freute sich über die Investition: "Hier wurde Zukunft gebaut." Vor Jahrzehnten hätte dieser Satz in Verbindung mit einer Pflegeeinrichtung Unverständnis hervorgerufen. Die demografische Entwicklung werde zukünftig massive Veränderungen bringen. "Wir sind zu einer Gesellschaft des längeren Lebens geworden", so der Oberbürgermeister. In Traunstein bestehe bereits ein Drittel der Bevölkerung aus Menschen über 60 Jahren, "Tendenz steigend." Er freute sich über bis zu 80 neue Arbeitsplätze, die längerfristig in dem Objekt entstehen sollen. Die Verantwortlichen des Hauses hätten einen "ausgezeichneten Standort gewählt. Das beweise auch die direkte Nachbarschaft zum Seniorenzentrum Wartberghöhe der Diakonie. "Sie haben einen Ort zum Wohlfühlen im Alter geschaffen."

Betrieben wird das Haus vom Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), der in Deutschland über 1,1 Millionen Mitglieder hat und nach eigenen Angaben in Bayern fünf Seniorenzentren mit 650 Pflegeplätzen anbietet.

Gabriele Osing, Leiterin der Sozialen Dienste beim ASB-Bundesverband in Köln, nannte das neu erbaute Seniorenzentrum ein "schönes Haus mit heimeligen Charakter". In den Wohngruppen könnten die Bewohner, ein "zweites, letztes Zuhause in einer familiären Atmosphäre finden". Ein besonderes Augenmerk richte man in der Einrichtung auf Menschen mit Demenz-Erkrankungen, die oft in einer Traumwelt lebten. "Wir wollen helfen, dass das keine ‚Alptraumwelt‘ wird." Der Bau solcher Senioreneinrichtungen habe auch einen "egoistischen Grund": "Die Nächsten, die hier einziehen, sind wir."

Den kirchlichen Segen verliehen dem Haus der evangelische Pfarrer Sebastian Stahl und sein katholischer Amtsbruder Ferdinand Zech. Die beiden Geistlichen dankten Gott für die abgeschlossene Baumaßnahme, die ohne Unfälle abgewickelt werden konnte. In seiner Kurzpredigt sagte Stahl: "Senioren dürfen nicht an den Rand gedrängt werden." Und so ist das Haus ein Ort der Hoffnung für die Bürger Traunsteins."

Vonseiten des ASB wurde betont, dass Gottesdienste und christliche Andachten eine wichtige Rolle in dem Haus spielten. Deshalb habe man auch einen Andachtsraum und einen "Raum der Stille" geschaffen.

Uwe Hauch, geschäftsführender Gesellschafter der ILG Immobilienfonds aus München, die seit 1980 insgesamt 37 geschlossene Immobilienfonds aufgelegt habe, erläuterte kurz die Finanzierungsstruktur des Fonds. Die Gesellschaft habe bei dem ursprünglich mit sieben Millionen angegebenen und tatsächlich zehn Millionen Euro teuren Projekt insgesamt fünf Millionen Eigenkapital von Anlegern eingeworben; die restlichen 50 Prozent würden über Bankdarlehen finanziert. Die ehrgeizige Bauzeit von knapp einem Jahr und einer Fertigstellung, die nur wenige Tage vom geplanten Datum abweichen würde, bezeichnete er als "fast eine Punktlandung". Er sei von dem Pflege- und Betreuungskonzept begeistert. "Das ist eine Qualität, die eine Wettbewerbsfähigkeit am Standort Traunstein sichert."

Werner Linhardt, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Traunstein-Trostberg, überreichte Größl einen Scheck über 500 Euro, der den Bewohnern zugute kommen soll.

<http://www.ovb-online.de/chiemgau/ein-wohlfuehlen-alter-905198.html?cmp=defrss>

Um die positiven Effekte der Medienpräsenz aus der Eröffnungsfeier noch zu verstärken und das neu errichtete Seniorenzentrum Chiemgau noch mehr in den Blickpunkt der Öffentlichkeit zu rücken, nutzte die Mieterin die Gelegenheit und lud die Bevölkerung an den beiden folgenden Tagen zum Tag der offenen Tür ein.

Nach dem offiziellen Teil der Eröffnung nahmen nahezu alle geladenen Gäste die Gelegenheit wahr, das Seniorenzentrum Chiemgau als neues Haus der "4. Generation" zu besichtigen.

Häuser der vierten Generation orientieren sich am Leitbild des gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Lebens und Wohnens, bei dem Hilfe und Unterstützung bei Bedarf zur Verfügung steht. Durch ihre räumliche und pflegerische Organisation bieten diese neuen Wohnformen vor allem für demenziell erkrankte Bewohnerinnen und Bewohner erheblich bessere Betreuungsmöglichkeiten als in den Heimkonzepten alter Prägung.

Der Zukauf des Grundstücks eröffnete auch die Option, für die im Erdgeschoß eingerichtete Demenzstation einen größeren Demenzgarten mit befestigten Wegen zu gestalten und damit das zukunftsorientierte Konzept weiter positiv zu unterstreichen. Mit zwei Stationen für von Demenz betroffene Bewohner, hebt sich das Seniorenzentrum Chiemgau von vielen Mitbewerbern am Markt ab und bietet hier für die Bewohner eine "beschützende Pflege".

Die beschützende Pflege ist eine besondere Form der Pflege. Sie ist für Menschen mit Verwirrtheitszuständen (Demenzerkrankungen) und Weglauftendenzen gedacht. Als Fachausdruck wird dafür oft auch der Begriff der „gerontopsychiatrischen“ Pflege verwendet. Die Pflege und Versorgung finden in einem beschützenden Rahmen statt, ohne die Betroffenen gänzlich von der Außenwelt abzuschließen.

Der oder die Betroffene kann sich hier frei innerhalb der Stationen und innerhalb des Hauses, in Begleitung auch außerhalb des Hauses, bewegen. In diesem Bereich stehen vor allem verstärkt die persönliche Zuwendung und Aufmerksamkeit, die tagesstrukturierte Betreuung und Beschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund.

Wie bereits eingangs geschildert, hat die Mieterin ASB das zur Haslacher Straße vorgelagerte Grundstück im April 2010 erworben. Man wollte zum einen einer eventuell im Raum stehenden Bebauung vorbeugen, die zur Folge gehabt hätte, dass das Seniorenzentrum von der Haslacher Straße aus nur noch eingeschränkt zu sehen gewesen wäre. Zum anderen diente es dazu, die teilweise direkt ans Haus angrenzenden Parkflächen abseits vom Haus zu platzieren und somit den Grünflächenanteil für die Bewohner zu erhöhen.

b) Abnahme – Mängelverfolgung

Unabhängig von dem Übergabetermin am 07.07.2011 an den ASB wurde für jedes Gewerk bereits im Vorfeld eine detaillierte Abnahme mit dem ausführenden Unternehmen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend in einem Abnahmeprotokoll dokumentiert. Auch hier hat die Erfahrung erneut gezeigt, dass Auftraggeber und Auftragnehmer nicht immer einer Meinung sein müssen. Gerade bei der Beurteilung von Details wurde immer wieder versucht, das im Rahmen der zulässigen Toleranzen abzuhandeln.

Es wurden seitens der Auftragnehmer noch vorhandene Mängel als nicht erheblich bezeichnet, aber vor dem Hintergrund, dass die Fondsgesellschaft auf Dauer den Anspruch auf eine wert- und substanzhaltige Immobilie erhebt, wurde dieses Verhalten nicht toleriert. Die Folge daraus war, dass eine aufwändige und zeitintensive Mängelbearbeitung

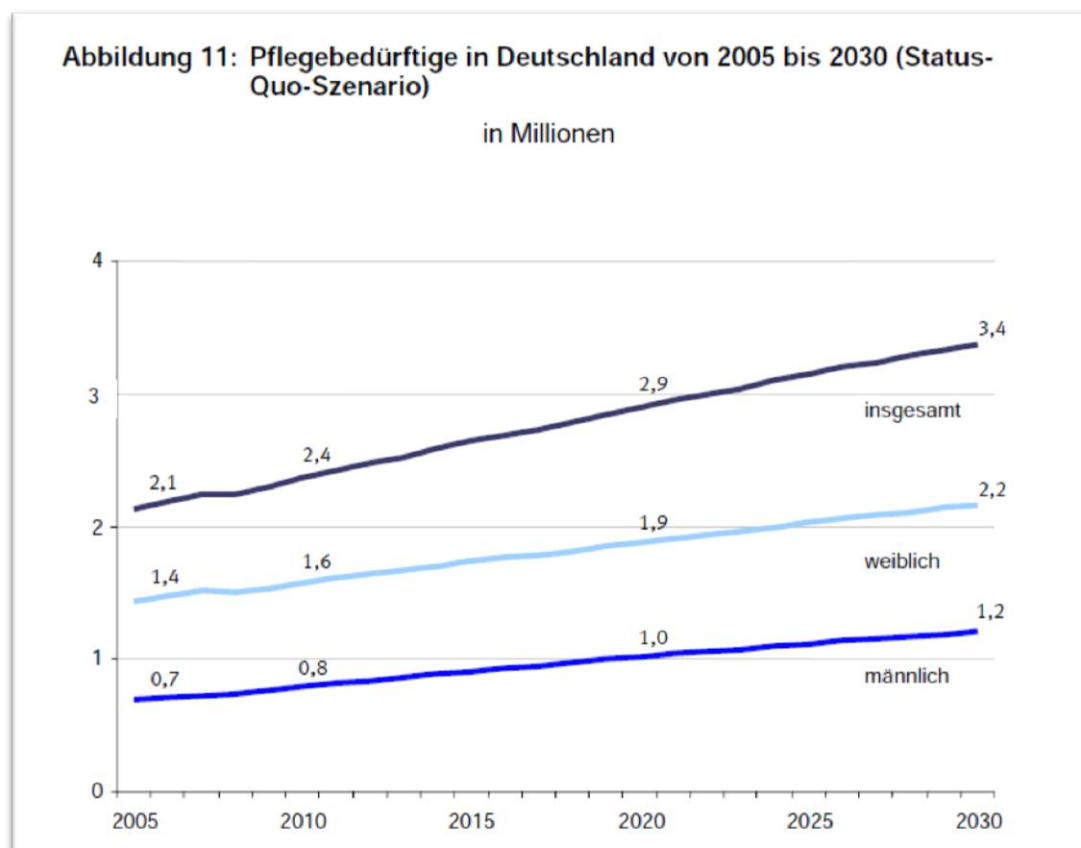
über das Haus der ILG notwendig war. Die festgestellten Mängel wurden inzwischen vollständig beseitigt.

c) Positive Perspektive für das Seniorenzentrum Chiemgau

Die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. hat der Mieterin eine gut ausgestattete und für die Zukunft gerüstete Immobilie übergeben. Nach rd. einem Jahr Betriebsdauer hat sich auch die Richtigkeit der Entscheidung für den Zukauf des benachbarten Grundstücks erwiesen.

Eine wert- und substanzhaltige Immobilie, die dem ASB zweifelsohne zur Verfügung gestellt wurde, ist nur ein Faktor für einen nachhaltigen Erfolg. Neben den heute an den Betreiber gestellten hohen Anforderungen bestimmt noch die dauerhafte Nachfrage entscheidend über den langfristigen Erfolg des Investments.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichten 2010 im Heft „Demografischer Wandel in Deutschland“ nachfolgendes Szenario bis 2030.

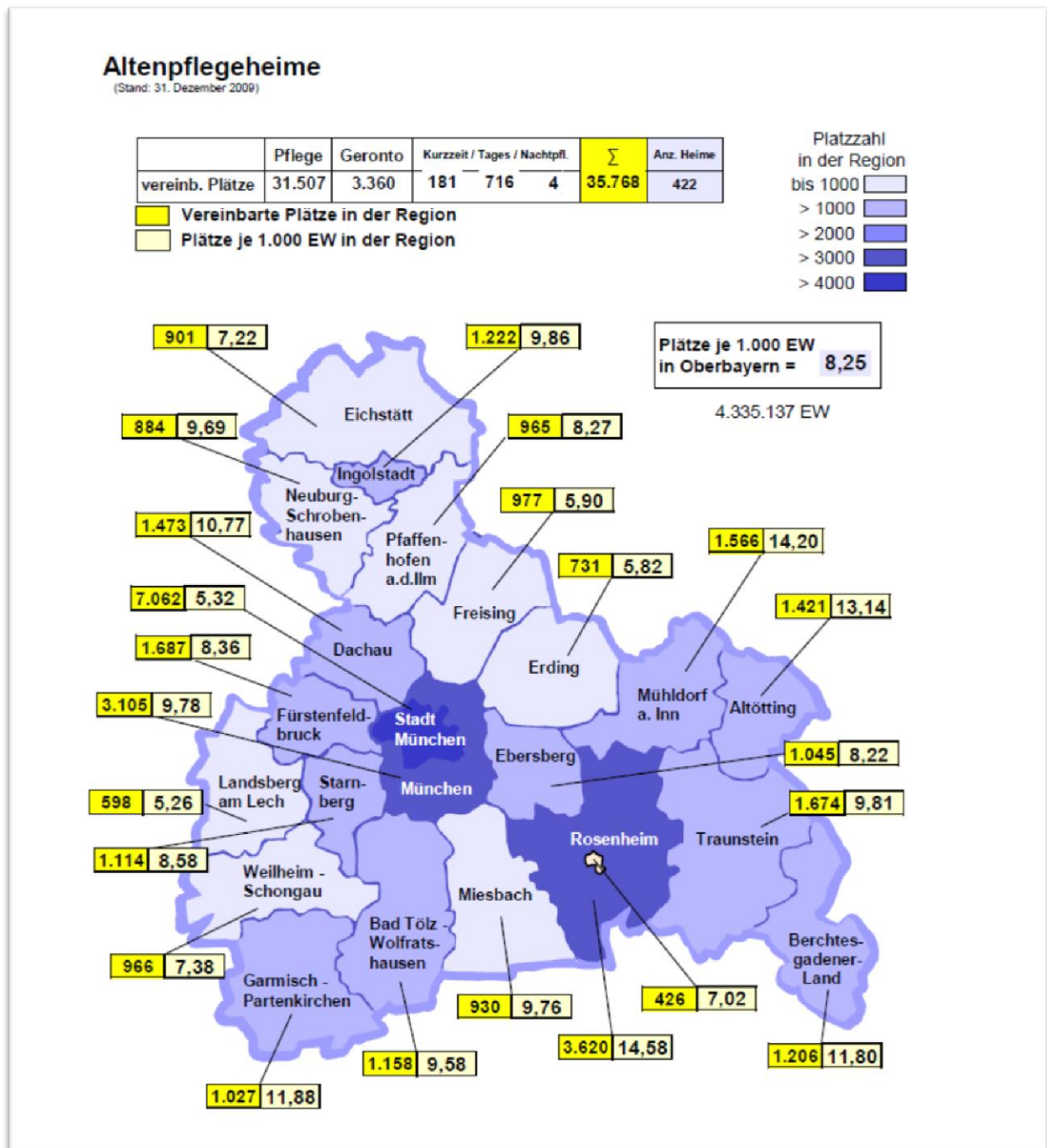


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Heft 2 Ausgabe 2010

Auf Bayern beschränkt wird auf Basis der Zahlen 2007 bis 2015 ein Zuwachs von 18,9 % erwartet. Die Prognose endet im Jahr 2030 und weist bis dahin eine Steigerung der Pflegebedürftigen Personen von 54,7 % aus.

Die wöchentlich erscheinende Fachzeitung "CARE konkret" meldet in ihrer Ausgabe vom 04.03.2011 rd. 2,34 Millionen Pflegebedürftige und damit einen neuen Rekordstand. Ebenfalls auf der Titelseite der gleichen Ausgabe wird noch auf eine Studie hingewiesen, die eine Verdoppelung demenzkranker Personen erwartet. Auch wenn der überwiegende Anteil der Pflegebedürftigen immer noch zu Hause bei den Angehörigen versorgt wird, gilt es, die notwendigen Plätze, die den heutigen Anforderungen entsprechen, vorzuhalten.

Nachfolgende Graphik aus dem Sozialbericht des Bezirkes Oberbayern, stellt die Gesamtsituation der Pflegeheime in Oberbayern dar. Sie differenziert jedoch nicht zwischen Standard und Alter der einzelnen Heime, sodass zwar eine Aussage über die Verfügbarkeit bzw. Anzahl der Plätze getroffen werden kann, jedoch keine Aussage über deren Wohnqualität.



Quelle: Erster Sozialbericht des Bezirks Oberbayern im Rahmen der Gesamtsozialplanung, Seite 98

Fazit: Das Seniorenzentrum Chiemgau in Traunstein erfüllt als Haus der 4. Generation sowohl von der Gebäudekonzeption als auch vom Betreiberkonzept des Arbeiter Samariter Bundes hervorragende Voraussetzungen, um nachhaltig am Markt bestehen zu können.

Die externen Einflussfaktoren wie unter anderem Standort, langfristiger Bedarf und prognostizierte Nachfrageentwicklung, die für den wirtschaftlichen Erfolg einer Pflegeimmobilie nicht minder von Bedeutung sind, sind ebenfalls als positiv einzustufen.

Der Arbeiter Samariter Bund versteht es, die guten Rahmenbedingungen zu nutzen und hat aktuell 75 Heimbewohner. Berücksichtigt man, dass der Bekanntheitsgrad des Betreibers ASB in Bezug auf eine Seniorenpflegeeinrichtung in der Region weniger in Verbindung ge-

bracht wird und auch der direkte kirchliche Bezug bzw. Hintergrund fehlt, ist das nach rd. einem Jahr Betriebsdauer eine gesunde und stabile Entwicklung. Ausgehend auf dem bereits Erreichten und von einer gleichbleibenden Zuwachsrage, kann von einer Vollbelegung nach insgesamt rd. 18 Monaten ausgegangen werden. Dieses läge dann genau in dem kalkulierten Zeitfenster für neu eröffnete Häuser dieser Kategorie.

Bleibt abschließend noch die Feststellung, dass eine Pflegeimmobilie wie das Seniorenzentrum Chiemgau eine Spezialimmobilie ist und ein professioneller Betreiber den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie entscheidend beeinflusst. Mit dem Mieter ASB, Arbeiter Samariter Bund, Landesverband Baden Württemberg (siehe auch Prospekt Seite 36) haben wir einen soliden und erfahrenen Partner an der Hand.

Der Erfolg des ASB Baden-Württemberg in der stationären Pflege ist insbesondere konzeptionell bedingt und richtet sich nach einem Leitbild, das Planung, Bau, Betriebsführung und Beteiligung an der politischen Diskussion einbezieht. 3.634 Pflegeplätze (inklusive Kurzzeitpflegeplätze) in 60 Häusern hat der ASB Baden-Württemberg in den letzten Jahren in Betrieb genommen. Fünf weitere stationäre Einrichtungen mit insgesamt 363 Pflegebetten sind im Bau.

1. Allgemeines

2. Laufende Rechnung vom 01.07. bis 31.12.2010

a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	334,7	334,7	0,0
Zinseinnahmen	0,0	2,6	2,6
Summe Einnahmen	334,7	337,3	2,6
Annuität	173,0	173,0	0,0
Instandhaltung	5,0	0,0	-5,0
Nebenkosten	1,0	1,0	0,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten			
Verwaltungskosten	15,9	15,9	0,0
Summe Ausgaben	194,4	189,9	-5,0
Einnahmenmehrung			2,6
Ausgabenminderung			5,0
= Ergebnis aus laufender Rechnung			7,6
Liquiditätsüberschuss	139,8	147,4	7,6
Ausschüttungen	-139,2	-139,2	0,0
Zinsabschlagsteuer inkl. Soli	0,0	-0,5	-0,5
Überschuss lfd. Rechnung	0,6	7,7	7,1
Liquiditätsreserve zum 30.06.2010	100,0	94,8	-5,2
Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	100,7	102,6	1,9

*Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Wir beschränken uns auf die Positionen, die Abweichungen gegenüber dem Prospekt aufweisen.

Zinseinnahmen: + T€ 2,6 (Mehreinnahmen)

Aus Vorsichtsgründen wurden in der ersten halbjährigen Bewirtschaftungsphase keine Zinseinnahmen kalkuliert. Dieses führt zu dem positiven Ergebnis.

Instandhaltung: - T€ 5,0

Es handelt sich um einen Neubau. Instandhaltungsmaßnahmen sind in der ersten halbjährigen Bewirtschaftungsperiode nicht angefallen.

3. Liquiditätsreserve

a) Ermittlungen der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

	gem. Prospekt	Differenz zur Kalkulation	gem. Jahresabschluss zum 31.12.210
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Stand 31.12.2010	100,7		
abzüglich			
Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2010		- 5,2	
zuzüglich			
Lfd. Rechnung vom 01.07. – 31.12.2010		+ 7,6	
Steuerabrechnungsbetrag		- 0,5	
Stand 31.12.2010		1,9	102,6

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Zinsabschlagsteuer und der Solidaritätszuschlag (= anrechenbare Steuern) wurden von der Gesellschaft getragen. Die liquiditätsmäßige Belastung hieraus betrug T€ 0,5.

Wie der vorstehenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, weist die Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 einen Stand von T€ 102,6 auf und lag damit um T€ 1,9 über dem Prospektwert von T€ 100,7. Die Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 102,6 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die Bilanz zum 31.12.2010

	T€	T€
1. Sonstige Vermögensgegenstände	18,2	
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>380,6</u>	398,8
abzüglich		
3. Rückstellungen	3,0	
4. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	237,4	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>55,8</u>	<u>296,2</u>
Liquiditätsreserve zum 31.12.2010		102,6

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Erläuterungen

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Landkreis Traunstein	17,8
Sonstiges	0,4
Summe	18,2

Unter sonstige Vermögensgegenstände wird eine im Rahmen der Grundstücksbegrädigung anfallende Ausgleichszahlung des Landkreises Traunstein geführt. Diese wird nach Vorliegen der Voraussetzungen im 4. Quartal 2011 an die Beteiligungsfonds Traunstein GmbH & Co. KG ausbezahlt. Unter der Position "Sonstiges" sind noch diverse Kleinbeträge zusammengefasst.

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Laufende Konten	380,6
Festgeldkonten	0,0
Summe	380,6

Das Guthaben wurde zum 31.12.2010 bei der Bank für Sozialwirtschaft geführt.

Rückstellungen

Für die Kosten des Jahresabschlusses wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 2,5 zuzgl. 19% USt. (T€ 0,5) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Hausanschlusskosten für Wasser- und Gasversorgung	33,1
Verbindlichkeiten an ausführende Unternehmen	125,2
Verbindlichkeit gegenüber der ILG	73,4
Kosten für Jahresabschlussprüfung / Baucontrolling / Rechtsberatung	5,7
Summe	237,4

Darin enthalten sind die Hausanschlusskosten für die Wasser- und Gasversorgung in Höhe von T€ 33,1. Der Betrag von T€ 125,2 fasst die Verbindlichkeiten gegenüber ausführenden Unternehmen zusammen, für die zum Abschluss des Geschäftsjahres noch keine ordnungsgemäße Schlussabrechnung erstellt werden konnte. Als Verbindlichkeit gegenüber der ILG wurden T€ 73,4 für Aufwendungen, die von der ILG verauslagt wurden, ausgewiesen. Der Restbetrag wurde eingestellt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009, Architekt Otzmann für Baukontrolle, die Kanzlei Noerr für Rechtsberatungskosten, dem ASB sowie die Fa. Hutterer.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Summe	

4. Steuerliche Ergebnisse 2009 und 2010

Die steuerlichen Ergebnisse der Fonds KG der Jahre 2009 und 2010 für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio, können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis	Abweichung
	€	€	
2009	- 1.763	-1.996	233
2010	579	396	-183
Summe	- 1.129	-1.600	53

Die Steuererklärung 2009 und 2010 wird unter der Steuernummer 144/235/50903 beim Finanzamt München I, Karlstraße 9-11, 80333 München eingereicht.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsfonds Traunstein GmbH & Co. KG wird vom Finanzamt I in München mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Im Anschluss daran 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 Einkommensbescheid 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.

5. Ausschüttungen 2009 und 2010

Die Ausschüttungen erfolgten plangemäß mit 3% p.a. bis zum 30.06.2010 (Abschluss der Investitionsphase) und mit 6% p.a. vom 01.07.2010 bis 31.12.2010, jeweils bezogen auf Ihre Beteiligungssumme ohne Agio.

6. Zweitmarkt



1. Bestätigungsvermerk 2009

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 35 Traunstein GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 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 30. November 2010



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2009

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009		PASSIVA	
AKTIVA	€	€	€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL	105.000,00		
B. ANLAGEVERMÖGEN Sachanlagen	3.379.604,43	1. Komplementärkapital 2. Kommanditkapital 3. Kapitalrücklage (Agio)	0,00 4.575.000,00 216.250,00 4.791.250,00
C. UMLAUFVERMÖGEN		4. Ausschüttungen 5. sonstige Entnahmen 6. Bilanzverlust	- 32.125,00 - 298,72 - 1.148.771,21 3.610.065,07
1. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	2.987,50		
2. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	298.113,72		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		B. RÜCKSTELLUNGEN Sonstige Rückstellungen	6.175,00
		C. VERBINDLICHKEITEN	
	4.064,44	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 114.790,02	114.790,02
		2. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 58.750,00	58.750,00 173.540,02
	3.789.770,09		3.789.770,09

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.138.788,73
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.132,62
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 11.115,10
4. Jahresfehlbetrag	<hr/> - 1.148.771,21
5. Verlustvortrag	0,00
6. Bilanzverlust	<hr/> - 1.148.771,21 <hr/>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungs- posten zum 31.12.09 €	Einnahmen- überschuss €
ERTRÄGE			
Zinsen und ähnliche Erträge	1.132,62	0,00	1.132,62
AUFWENDUNGEN			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.115,10	0,00	11.115,10
Sonstige Aufwendungen	1.138.788,73	- 1.057.447,55	81.341,18
	<u>1.149.903,83</u>	<u>- 1.057.447,55</u>	<u>92.456,28</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>- 1.148.771,21</u>		
		<u>+ 1.057.447,55</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung			<u>- 91.323,66</u>

1. Bestätigungsvermerk 2010

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 35 Traunstein GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 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 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.

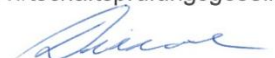
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 29. Juli 2011



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA		BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010		PASSIVA	
		€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL					
1. Komplementärkapital		0,00	105	0,00	0
2. Kommanditkapital				4.575,00,00	4.575
3. Kapitalrücklage (Agio)		7.911.499,77	3.380	216.250,00	216
B. ANLAGEVERMÖGEN Sachanlagen				4.791.250,00	
4. Ausschüttungen				- 239.625,00	- 32
5. sonstige Entnahmen				- 990,46	
6. Bilanzverlust				- 1.118.029,50	- 1.149
C. UMLAUFVERMÖGEN					
1. Sonstige Vermögensgegenstände					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		18.166,50	3		
2. Guthaben bei Kreditinstituten					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		398.743,57	298		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
		380.577,07		2.975,00	6
E. VERBINDLICHKEITEN					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		380.758,00	4	4.962.245,94	0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 78.626,43					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 237.386,46				237.386,46	115
3. sonstige Verbindlichkeiten					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 55.788,90				55.788,90	59
		8.691.001,34	3.790	8.691.001,34	3.790

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 EUR	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	334.733,58	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	1.038,94	0,00
3. Abschreibungen	- 67.212,89	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 94.658,48	- 1.139
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.622,73	1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 144.978,92	- 11
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31.544,96	- 1.149
8. Sonstige Steuern	- 803,25	0,00
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	30.741,71	- 1.149
10. Verlustvortrag	- 1.148.771,21	0
11. Bilanzverlust	- 1.118.029,50	- 1.149

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH
BESTANDSVERGLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2010**

	Bestands- vergleich €	Überleitungs- posten zum 01.01.2010 €	Überleitung zum 31.12.2010	Einnahmen- überschuss €
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	334.733,58	0,00	0,00	334.733,58
Zinsen und ähnliche Erträge	2.622,73	0,00	0,00	2.622,73
sonstige betriebliche Erträge	1.038,94	- 109,50	0,00	929,44
	<u>338.395,25</u>	<u>- 109,50</u>	<u>0,00</u>	<u>338.285,75</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	67.212,89	0,00	0,00	67.212,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	144.978,92	0,00		144.978,92
Grundsteuer	803,25	0,00	0,00	803,25
Sonstige Aufwendungen	94.658,48	7.828,69	- 4.608,84	97.878,33
	<u>307.653,54</u>	<u>7.828,69</u>	<u>- 4.608,84</u>	<u>310.873,39</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>30.741,71</u>			
		<u>- 7.938,19</u>	<u>+ 4.608,84</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>27.412,36</u>

VI. Steuerliche Ergebnisse 2009 – 2010



	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang				100	94,8	-5,2
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan						
+ Einnahmen				334,7	337,3	2,6
- Ausgaben				194,4	189,9	-5,0
- Ausschüttung				139,2	139,2	0
-Zinsabschlagsteuer inkl. Soli				0	0,5	-0,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	100	94,8	-5,2	100,7	102,6	1,9

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

Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2009 - 2010 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	€	€	
2009	-1.763	-1.996 (3)	
2010	579	396 (3)	
Summe	-1.129	-1.600 (3)	





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