



Immobilien-Fonds Nr. 28 Bestandsbau
TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
Bericht über das Geschäftsjahr 2012



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	5
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012.....	5
a) Soll-Ist-Vergleich 2012 gegenüber Prognoserechnung 2010-2018	5
b) Erläuterungen	5
c) Darlehen	8
d) Liquiditätsreserve.....	9
e) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen	10
f) Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt	13
2. Steuerliches Ergebnis.....	14
3. Ausschüttung 2012.....	14
4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	14
5. Kapitalbindung.....	14
II. Aktuelle Informationen.....	16
1. Geschäftsgang 2012.....	16
2. Mietverhältnisse.....	18
3. Umstellung der Heizenergieversorgung auf Fernwärme	18
4. Aktivitäten der Werbegemeinschaft.....	19
5. Erweiterung RING CENTER	20
6. Ausschüttungen 2012 und 2013	20
III. Bericht des Beirates.....	21
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011	22
V. Jahresabschluss 2012.....	23
1. Bilanz zum 31.12.2012	23
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	24
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	25
4. Bestätigungsvermerk 2012	26
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2012.....	27
VII. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2012	30

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

a) **Soll-Ist-Vergleich 2012 gegenüber Prognoserechnung 2010-2018**

Hier dienen die Zahlen der Prognoserechnung 2010-2018 als Soll-Vorgabe für diesen Vergleich. Der Vergleich zu den Prospektzahlen wird zusätzlich in Ziffer 2 vorgenommen.

	lt. neuer Prognose- rechnung	lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.933,6	4.923,1	- 10,5
Zinseinnahmen	168,7	153,8	- 14,9
Sonstige Einnahmen	0,0	6,2	+ 6,2
Summe Einnahmen	5.102,3	5.083,1	- 19,2
Annuität	1.863,3	1.863,3	0,0
- Zinsen	1.122,8	1.122,8	
- Tilgung	740,5	740,5	
Instandhaltung	156,5	148,5	+ 8,0
Nebenkosten/Sonstige Kosten	127,3	140,7	- 13,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,5	+ 0,1
Verwaltungskosten	148,0	147,7	+ 0,3
Summe Ausgaben	2.300,7	2.305,7	- 5,0
Einnahmenminderung			- 19,2
Ausgabenmehrung			- 5,0
Minderergebnis aus laufender Rechnung			- 24,2
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2012	42.719,1	42.719,1	0,0

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

b) **Erläuterungen**

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 10,5

	T€
Werbegemeinschaft	
Staples	
Takko	
Abweichung:	

Die Mehreinnahmen aus der Neuvermietung der ehemaligen Mietfläche Vögele an dm und die Werbegemeinschaft haben sich wegen der zum 01.04.2011 erfolgten Mieterhöhung bei der Werbegemeinschaft gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht, weil die höhere Miete von der Werbegemeinschaft erstmals für 12 Monate bezahlt wurde. Bei Staples wurde die erwartete Mieterhöhung in der neuen Prognoserechnung nur knapp verfehlt.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 14,9

	T€
Zinsen aus Wertpapieren	+ 7,8
Festgeld- und sonstige Zinsen	-18,3
Nebenkosten Geldverkehr	- 4,4
Abweichung:	- 14,9

Nach der neuen Prognoserechnung sollten aus Wertpapieren T€ 126,2 und aus unterjährigen Festgeldanlagen T€ 42,5 Erlöst werden.

Durch die Umschichtung von mittelfristigen in längerfristige Wertpapiere konnten die Annahmen in der neuen Prognoserechnung noch um T€ 7,8 übertroffen werden. Allerdings ging dies zu Lasten der kurzfristigen unterjährigen Anlagen (Festgelder und Kontokorrentzinsen), weil hierfür geringere Mittel zur Verfügung standen und das durchschnittliche Zinsniveau noch unter die in der Prognoserechnung getroffenen Annahme sank. Insgesamt ergaben sich hieraus Mindereinnahmen von T€ 18,3. Bei den Nebenkosten des Geldverkehrs handelt es sich im Wesentlichen um Depotgebühren für die Wertpapiere.

Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 6,2

Diese betrafen die Abschlusszahlung aus der [REDACTED]. Die Forderung war bereits vor Jahren abgeschrieben worden, so dass die Einnahmen zu außerordentlichen Erträgen führten.

Instandhaltung: Einsparungen T€ 8,0

Die in die neue Prognoserechnung eingeflossenen Reparaturaufwendungen entsprechen den Prospektwerten. Wie im Vorjahr konnten erneut Einsparungen erzielt werden, die in der Regel der Liquiditätsreserve zugeführt werden, um für später erforderliche Maßnahmen zur Verfügung zu stehen.

Die Reparaturen sind in die nachfolgend aufgelisteten Kategorien aufgeteilt:

	T€
	45,4
Instandhaltungen ohne Umlage	20,9
	18,8
	6,6
Summe:	91,7



Zu den größten Aufwendungen zählten hierbei Fliesenarbeiten in der Mall (T€ 16,2), die Erneuerung von Fahrbahnmarkierungen auf dem Parkplatz (T€ 4,5), die Umrüstung der Haupteingangstüren nach neuen Sicherheitsvorschriften (T€ 4,1), Reparaturarbeiten an Brandschutztüren (T€ 2,3) sowie die Erstellung von neuen Fluchtwegplänen aufgrund geänderter Flächenaufteilungen (T€ 2,0).

Die Instandhaltungen ohne Umlage beziehen sich in erster Linie auf Reparaturen an Dach und Fach oder auf Rechnungen, die wegen ihrer Höhe nicht mehr unter die Kleinreparaturklausel fallen. Hierunter fielen u. a. drei Türreparaturen in Höhe von jeweils T€ 2,1, die Schaffung von gepflasterten Übergängen über die Pflanzbeete (T€ 3,8), neue Feuerwehrpläne (T€ 2,0), die Reinigung des Flachdachs von Unkraut (T€ 1,4) sowie Renovierungsarbeiten an den Wänden im Flur des Kunden-WCs.



Die Kosten für die Beseitigung von so genannten „Altmängeln“ werden deshalb separat erfasst, weil damit verglichen werden kann, wie weit der mit dem Generalübernehmer vereinbarte Nachlass auf die GÜ-Vergütung ausreicht, um die bei Ablauf der Gewährleistungsfrist festgestellten Mängel in den Folgejahren je nach Notwendigkeit und Bedarf zu beseitigen. Gleichzeitig wird eine Vorgabe der finanzierenden Bank erfüllt, weil die zweckgebundene Verwendung der Mittel nachgewiesen werden kann. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten betrafen im Wesentlichen die Montage von zwei weiteren Brandschutzklappen, die Erstellung eines zusätzlichen Regenwasserablaufs auf dem Parkplatz sowie Arbeiten an der Notbeleuchtung von toom. Unter Berücksichtigung der Ausgaben des Jahres 2012 in Höhe von T€ 6,6 verbleibt zum 31.12.2012 immer noch ein nicht verbrauchter Betrag von T€ 429,8.

Ferner sind in dieser Kostenkategorie auch Zugänge im Anlagevermögen in Höhe von T€ 56,8 enthalten. Sie setzen sich zusammen aus T€ 32,9 für die Installation einer Kameraüberwachungsanlage, T€ 18,3 für eine neue Möblierung der Mall mit Sitzbänken und Pflanzeninseln, T€ 4,6 für geringwertige Wirtschaftsgüter sowie T€ 1,0 für eine Ergänzung der bestehenden Taubenabwehranlage.

Nebenkosten/Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 13,4

Die Nebenkosten und sonstigen Kosten beliefen sich auf T€ 140,7. Damit wurde der in der neuen Prognoserechnung angesetzte Betrag von T€ 127,3 überschritten.

Die nicht umlagefähigen Mietnebenkosten betragen voraussichtlich T€ 128,8. Der Betrag steht noch nicht endgültig fest, da zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung die Heizkostenabrechnungen noch nicht vorlagen und daher auch die Nebenkostenabrechnungen an die Mieter noch nicht zum Versand kamen.

Wie im vorjährigen Geschäftsbericht hierzu ausführlich erläutert wurde, beruhte die drastische Erhöhung der Grundsteuer auf einer Anhebung des Hebesatzes von 400 % auf 430 % und auf der Festsetzung eines höheren Einheitswerts.

Weitere Mietnebenkosten in Höhe von (vorläufig) **T€ 32,2** betrafen nicht umlagefähige Kosten der Objektbetreuung, Versicherungsbeiträge, Reinigungskosten der Mall sowie sonstige Sonderregelungen bezüglich einzelner Kostenarten.

Der Rest verteilte sich auf unbedeutende Positionen zu bestimmten Aufwendungen.

Die Beiratskosten betragen **T€ 3,6**.

Sonstige, nicht kalkulierte Kosten summierten sich auf **T€ 10,1**. Diese betrafen nachträgliche Kosten für die Nutzungsänderungsgenehmigung für das Asia Restaurant (T€ 4,2), deren Übernahme mit dem Mieter gegen die Rücknahme der temporären Mietkürzung im Jahr 2011 vereinbart wurde, einen zweckgebundenen Zuschuss an die Werbegemeinschaft für die Anschaffung neuer Fahnen (T€ 3,5), Aufwendungen für neue Masten für die Kameraüberwachung auf dem Parkplatz (T€ 1,5), periodenfremde Aufwendungen (nachberechnete Verwaltungskosten der ILG für 2011 in Höhe von T€ 0,8) sowie Rechtsberatungskosten (T€ 0,1).

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: Einsparung T€ 0,1

Die Einsparung ist auf den Wechsel des Wirtschaftsprüfers zurückzuführen, dessen Honorar jährlich um 2 % steigt, während der frühere Vertrag den Prospektwerten entsprach. Zunächst entstanden hierdurch Mehraufwendungen, die jedoch im weiteren Verlauf - also erstmals im Berichtsjahr - durch Einsparungen überkompensiert werden.

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 0,3

Die Verwaltungskosten der ILG werden vertragsgemäß mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen abgerechnet. In der Einsparung spiegeln sich also die gegenüber der neuen Prognoserechnung etwas geringeren Mieteinnahmen wider.

c) Darlehen

Der Darlehensstand entspricht mit T€ 42.719,1 der Prognoserechnung. Es ist ein Zinssatz von [REDACTED] und danach ein Zinssatz [REDACTED] vereinbart.

d) Liquiditätsreserve

Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Nach der folgenden Tabelle beträgt die Liquiditätsreserve T€ 5.969,6 und liegt damit um **T€ 248,9** über dem Prognosewert von T€ 5.720,9.

Ziffer VI. enthält eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis einschließlich 2012.

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	4.866,5	5.174,8	+ 308,3
+ Summe Einnahmen	5.102,3	5.083,1	- 19,2
- Summe Ausgaben	2.300,7	2.305,7	- 5,0
= Zwischensumme	7.668,1	7.952,2	+ 284,1
- Ausschüttung	1.947,3	1.976,1	- 28,8
- Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag	0,0	6,5	- 6,5
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	5.720,5	5.969,6	+ 248,9

Zusammensetzung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Um einen Vergleich zur abgedruckten Bilanz (Abschnitt V. Jahresabschluss) zu ermöglichen, sind die Bilanzpositionen des Bestandsbaus und der Erweiterungsbaus aufgelistet.

Die ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 5.969,6 beim Bestandsbau setzt sich wie folgt zusammen:

	Bestandsbau		Erweiterungsbau		Summe
	T€	T€	T€	T€	T€
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7		0,0		3.631,7
2. Umlaufvermögen					
- Guthaben bei Kreditinstituten, Kasse	3.459,9		393,0		3.852,9
- Sonstige Vermögensgegenstände	201,0		6,6		207,6
3. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5,1</u>		<u>0,1</u>		<u>5,2</u>
	7.297,7		399,7		7.697,4
abzüglich					
1. Rückstellungen		9,7		44,0	53,7
2. Andere Verbindlichkeiten					
- Verbindlichkeiten. aus Lieferungen und Leistungen		157,1		40,7	197,8
- Sonstige Verbindlichkeiten		1.161,2		46,7	1.207,9
3. Rechnungsabgrenzungsposten				<u>4,3</u>	<u>4,3</u>
		1.328,0		135,7	1.463,7
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012		5.969,7		264,0	6.233,7

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

e) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 07.10.2013 T€
CF Finance loc. (früher Dexia)	1.300,0	26.02.2018	3,3 %	1.337,9	1.426,1
Europäische Hypothekenbank	1.000,0	04.06.2018	3,3 %	1.075,5	1.093,0
ING Bank	200,0	17.01.2020	3,5 %	209,8	226,1
ABN AMRO	1.000,0	22.06.2020	3,5 %	1.008,5	1.108,6
Summe:				3.631,7	3.853,8

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2012 mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Nach den Kursen zum 07.10.2013 bestehen damit stille Reserven in Höhe von **T€ 222,1**.

angefallen und beglichen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Energieversorgung Offenbach / Strom/Gas-Abrechnung 10-12/12	46,9
ODG Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dienstleistung Nov./Dez, 2012	42,2
BWS Sicherheitsdienst GmbH / Verkehrsregelung Parkplatz	21,8
Kämmerer Erweiterung der Überwachungsanlage	7,0
JET Brakel Aero GmbH / Reparatur Wärmeabzugsanlage	6,4
Toom-Markt / Objektbetreuung 2012	6,3
Graf Feuerschutz	2,8
Kohler GmbH / Bodenreparatur Wasserschaden	2,7
Schraplau Sicherheitstechnik / Wartung Alarm-/Sicherheitsanlage	2,3
ILG Fonds GmbH / Verwaltungskosten Abrechnung 2012	2,1
ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft / Dienstleistung Dez. 2012	2,0
Verschiedene Kreditoren unter T€ 2,0	14,6
Zwischensumme	157,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen den Erweiterungsbau betreffend	40,7
Summe	197,8

Alle Verbindlichkeiten sind zwischenzeitlich beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Westdeutsche Immobilienbank / Annuität IV/2012	499,2
Ausschüttungen	436,7
Umsatzsteuer	136,0
Baukostenzuschuss für Mieter	89,3
Zwischensumme	1.161,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen den Erweiterungsbau betreffend	46,7
Summe	1.207,9

Ausschüttungen in Höhe von insgesamt T€ 47,6 (2012: T€ 31,8; 2011: T€ 15,8) konnten wegen der Abwicklung von Rechtsnachfolgen bisher noch nicht ausbezahlt werden. Die Umsatzsteuer betrifft die Voranmeldungen für November und Dezember 2012, die erst in diesem Jahr fällig wurden und beglichen sind. Der Baukostenzuschuss ist noch nicht fällig.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft einen Mieteingang für den Monat Januar 2013.

f) Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt

Die neue Prognoserechnung soll künftig - wie vorstehend in Ziffer 1a - als neue Soll-Vorgabe als Basis des Soll-Ist-Vergleiches dienen. Dennoch wollen wir weiterhin die Vergleichszahlen zum Prospekt ausweisen.

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	5.520,1	4.923,1	- 597,0
Zinseinnahmen	338,3	153,8	- 184,5
Sonstige Einnahmen	0,0	6,2	+ 6,2
Summe Einnahmen	5.858,4	5.083,1	- 775,3
Annuität	2.155,2	1.863,3	+ 291,9
Reparaturaufwand	156,5	148,5	+ 8,0
Nebenkosten/Sonstige Kosten	191,1	140,7	+ 50,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,5	+ 0,1
Verwaltungskosten	165,6	147,7	+ 17,9
Summe Ausgaben	2.674,0	2.305,7	+ 368,3
Einnahmenminderung			- 775,3
Ausgabenminderung			+ 368,3
Minderergebnis aus laufender Rechnung			- 407,0
Informativ:			
Darlehensstand zum 31.12.2012	42.723,3	42.719,1	+ 4,2

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	4.518,9	5.174,8	+ 655,9
+ Summe Einnahmen	5.858,4	5.083,1	- 775,3
- Summe Ausgaben	2.674,0	2.305,7	+ 368,3
= Zwischensumme	7.703,3	7.952,2	+ 248,9
- Ausschüttung	2.140,8	1.976,1	+ 164,7
- Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag	0,0	6,5	- 6,5
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	5.562,5	5.969,6	+ 407,1

2. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 53.685,65 (= DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio) beträgt

€ 3.945 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (7,3%) und

€ 248 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,5%).

Die Steuererklärungen für das Jahr 2012 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

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

3. Ausschüttung 2012

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 35 vom 21.12.2012 wurde die Ausschüttung von 6,0 % zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 51.129,19 zzgl. 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach

€ 3.067,75.

4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2013 beträgt € 25.261 (=49,4%).

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

5. Kapitalbindung

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1999	-105.000		-105.000					
1999	2.000	-43.428	2.000	-44.058				
2000	6.100	3.348	6.100	5.807				
2001	6.100	3.406	6.100	3.560				
2002	6.100	3.460	6.750	4.303				
2003	6.100	3.756	6.100	3.517				
2004	6.100	3.936	6.100	3.770				
2005	6.100	3.832	6.100	2.047				
2006	6.300	4.632	6.000	4.778				
2007	6.300	4.916	6.000	4.297				
2008	6.300	5.063	6.000	4.738				
2009	6.300	6.245	6.000	4.675				
2010	6.500	5.598	6.000	6.584				
2011	6.500	7.315	6.800	6.208	495			
2012	6.500	8.144	6.000	7.716	484			
Summe Aussch.	83.300		82.050				-1.250	
SUMME	-21.700	20.223	-22.950	17.942	979	18.921	-1.250	-1.302

Individueller Steuersatz	44,31%	40%	30%
	DM	DM	DM
Steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	17.942	17.942	17.942
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen	979	979	979
Steuerzahlung/-erstattung	- 8.208	- 7.435	- 5.641
Kapitaleinzahlung	-105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	82.050	82.050	82.050
Kapitalbindung IST	- 31.158	- 30.385	- 28.591
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 30.661	- 29.789	- 27.767
Differenz	- 497	- 596	- 824

Die negative Abweichung bei den Ausschüttungen von insgesamt 1,25 %-Punkten wurde durch das niedrigere steuerliche Ergebnis (positiv für den Anleger) teilweise kompensiert.

Bei den angegebenen 44,31 % handelt es sich um den derzeitigen Höchststeuersatz (ohne „Reichensteuer“) einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei den anderen beiden Steuersätzen wird deshalb unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag ebenfalls enthalten ist.

Hinweis:

Beachten Sie bitte, dass die oben dargestellten Ergebnisse ausschließlich Ihre Beteiligung am Bestandsgebäude betreffen.

1. Geschäftsgang 2012

a) Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters, toom Verbrauchermarkt GmbH

Wie in jedem Geschäftsbericht wird an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE Handelsgruppe berichtet, weil deren Tochterunternehmen, die toom Verbrauchermarkt GmbH als Hauptmieter für 76 % der Mieterlöse verantwortlich ist.

Einen erneuten Umsatzzuwachs konnte die REWE Group im vergangenen Jahr verzeichnen. Der Gesamtaußenumsatz stieg um 2,7 % auf 49,7 Mrd. Euro, hiervon entfielen 2,4 % auf das Inland und 3,6 % auf das Ausland. Die selbst gesetzten Ziele des Unternehmens wurden damit trotz härterer Wettbewerbsbedingungen und ohne nennenswerte konjunkturelle Impulse noch übertroffen. Die REWE-Supermärkte in Deutschland können auf eines der erfolgreichsten Geschäftsjahre ihrer Geschichte zurückblicken. Auch beim „Sorgenkind“ PENNY waren positive Ergebnisse des eingeschlagenen Restrukturierungsprogramms zu spüren.

Der selbständige Einzelhandel wuchs mit einem Umsatzplus von 6,6 % auf 10,6 Mrd. Euro äußerst dynamisch. Die REWE-Partnerkaufleute sind damit nicht nur im Supermarktgeschäft, sondern in der gesamten Gruppe der stärkste Wachstumstreiber. Die Verbraucher in Deutschland schätzen besonders deren große Kundennähe, die Leistungsstärke und hohe Verlässlichkeit.

Zum 31.12.2012 wurden von der REWE Group in Deutschland insgesamt 10.842 Märkte betrieben. Die Zahl der Mitarbeiter stieg im Geschäftsjahr 2012 um 1,5 % auf 327.600, davon 225.775 im Inland.

Der Konzernumsatz wuchs noch stärker als der Umsatz der Gruppe, nämlich um 3,1 % auf ein Rekordniveau von 41,6 Mrd. Euro. Zugleich konnte auch das Ergebnis von 369,5 Mio. Euro auf 501,2 Mio. Euro verbessert werden. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen erhöhte sich von 943,1 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro. Die Investitionen des Geschäftsjahrs 2012 übertrafen mit rund 1,5 Mrd. Euro noch einmal den Vorjahreswert um 250 Mio. Euro.

Aufgrund der hervorragenden Bilanzsituation sieht sich die REWE weiterhin sehr gut vorbereitet, auf Marktchancen und Akquisitionsmöglichkeiten zu reagieren, allerdings ist die Größe allein kein strategisches Unternehmensziel. Entscheidend sind die Verbesserung der Profitabilität und die dauerhafte Sicherung der Position in den Ländern und Segmenten, in denen die Vertriebslinien bereits erfolgreich etabliert sind.

Zum dritten Mal in Folge wuchs das Vollsortiment National mit REWE, toom SB-Warenhaus REWE to go und TEMMA deutlich stärker als der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland. Getragen wurde der Aufschwung von einer höheren Kundenzahl und einem höheren durchschnittlichen Einkaufsbetrag.

Die Neuausrichtung der Discountschiene PENNY mit einem neuen Ladenkonzept, überarbeiteten Eigenmarken und intensiverer Werbung zeigte erste positive Signale. So konnte der Umsatz um 1,7 % auf 6,8 Mrd. Euro im vergangenen Jahr gesteigert werden. Auf vergleichbarer Fläche betrug der Umsatzzuwachs sogar 3,5 %.

Von relativ untergeordneter Bedeutung sind die „Fachmärkte National“ mit dem toom Baumarkt und dem ProMarkt, beide Untermieter der toom Verbrauchermarkt GmbH im RING CENTER. Beim toom Baumarkt führte die Neupositionierung mit der Konzentration auf das klassische Baumarktgeschäft in Verbindung mit verlängerten Öffnungszeiten (freitags) in einem schwierigen Umfeld zu einem leichten Umsatzplus von 0,9 %. Beim ProMarkt hingegen, der sich in einem äußerst schwierigen Wettbewerb befindet, führte die Schließung

von 13 Filialen (von insgesamt 68) zu einem Umsatzrückgang von 15,5 %. Dadurch verringerte sich der Gesamtumsatz im Geschäftsfeld Fachmarkt National auf 2,4 Mrd. Euro.

In den ersten Monaten des Jahres 2013 entwickelte sich das Geschäft von REWE und PENNY weiterhin positiv. Es sind erneut Investitionen in der Größenordnung des Vorjahres geplant. Der daraus resultierende Modernisierungsschub soll in einem extrem harten deutschen und europäischen Wettbewerb entscheidende Vorteile gegenüber der Konkurrenz sichern, wobei der Preiswahrnehmung der Verbraucher eine entscheidende Rolle zugesprochen wird.

Wie REWE in einer am 15.05.2013 verlauteten Presseerklärung bekanntgab, hat der Vorstand einen Prüfauftrag zur Trennung von der Unterhaltungselektroniksparte beschlossen. Mit einem Marktanteil von 1,4 % fehlten ProMarkt die Voraussetzungen für eine Restrukturierung aus eigener Kraft und einen dauerhaft profitablen Betrieb. REWE ist es anschließend nicht gelungen, einen Investor zu finden, der den Geschäftsbetrieb im Ganzen übernommen hätte, so dass man sich entschieden hat, sämtliche Läden noch in diesem Jahr zu schließen. Gleichzeitig wurden Verhandlungen mit namhaften Betreibern aus dem Elektronikmarkt aufgenommen, die signalisiert haben, bestimmte Filialen in guten Lagen fortführen zu wollen. Für den Standort im RING CENTER ist davon auszugehen, dass REWE in den nächsten Monaten einen neuen Betreiber vorstellen wird. Derzeit läuft bei ProMarkt der Räumungsverkauf, der voraussichtlich im November abgeschlossen wird. Die laufenden Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft sind von dem beabsichtigten Wechsel des Untermieters von REWE nicht betroffen.

Der von REWE bereits seit längerer Zeit geplante Schritt, die toom Verbrauchermärkte auf das REWE-Konzept umzustellen, wurde in rechtlicher Hinsicht durch die Verschmelzung der toom Verbrauchermarkt GmbH und der REWE Markt GmbH mit Wirkung zum 30.04.2013 vorgenommen. Die Übertragung erfasste alle Geschäftsbereiche der dem toom-Verbrauchermarkt zuzuordnenden Vertragsverhältnisse. Diese, insbesondere die Mietverträge für das RING CENTER (Haupt- und Nebenfläche), sind kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die REWE Markt GmbH übergegangen. Bonitätsmäßig ergeben sich durch diese nicht zustimmungspflichtige Gesamtrechtsnachfolge keine Veränderungen, weil die REWE Markt GmbH dem REWE-Konzern angehört.

Die tatsächliche Umstellung im RING CENTER auf das neue Konzept der REWE GmbH wird erst in den nächsten Monaten vorgenommen.

Weitere Mieter

Der private Konsum wird immer noch dadurch unterstützt, dass sich die Zinsen in der Nähe ihres historischen Tiefstandes befinden und sich die Kaufkraft der zu Niedrigzinsen angelegten finanziellen Mittel durch die Inflation sukzessive verringert.

Die seit Jahren zu beobachtenden saisonalen Schwankungen bei den Textil- und Schuhgeschäften im RING CENTER wurden durch den langen Winter 2012/2013 noch verstärkt. Auch das relativ kühle Frühjahr trug nicht dazu bei, dass frühzeitig Sommerware gekauft wurde.

So verzeichnete [REDACTED] O im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr [REDACTED]. Hierfür scheinen hausinterne Probleme (Warensortiment und -präsentation) die Ursache zu sein. Demzufolge wurden bereits vom Centermanagement Gespräche mit dem Verkaufsleiter geführt.

Der Mieter [REDACTED] s verzeichnete [REDACTED] gegenüber dem Vorjahr. [REDACTED] konnte damit aus der positiven Entwicklung der Jahre 2010 und 2011, als

ein unmittelbar benachbarter Konkurrent schließen musste, keinen nachhaltigen Nutzen ziehen.

Unterschiedliche Entwicklungen gab es bei den drei anderen Mietern, die ihre Umsätze monatlich melden. [REDACTED] kann auf eine hervorragende Entwicklung in 2012 zurückblicken, [REDACTED]

In den ersten Monaten des Jahres 2013 war die Nachfrage von einem gewohnt schwächeren Winterumsatz geprägt, der allerdings durch einen starken Anstieg im Frühjahr mehr als ausgeglichen wurde. Bei [REDACTED] zeichnet sich in diesem Jahr eine stetige Entwicklung ab, die dazu führen sollte, dass der hohe Umsatz des Jahres 2011 wieder erreicht werden dürfte. [REDACTED] konnte seinen Umsatz im Jahr 2012 halten, musste jedoch in den ersten Monaten 2013 Einbußen im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen.

2. Mietverhältnisse

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts ergaben sich bei den Mietverhältnissen der Fondsgesellschaft weder Veränderungen noch Mieterhöhungen. Lediglich REWE hat bei seinen Untermietern in der Mall die Boutique für Damenoberbekleidung CBR Braun durch die Geschenkartikelkette Nanu-Nana ersetzt. Das 1972 in Oldenburg gegründete Familienunternehmen hat sich auf originelle und zugleich preiswerte Geschenkkideen im Wohnbereich und für den täglichen Gebrauch spezialisiert und betreibt in Deutschland mehr als 200 Filialen. Mit dem neuen Mieter hat sich erstmals ein Geschenkartikelgeschäft im RING CENTER etabliert, das den Branchenmix ideal ergänzt. Das Geschäft wurde am 01.03. dieses Jahres eröffnet und ist seitdem zu einem wahren Publikumsmagneten geworden.

Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 01.10.2013) zeigt die folgende Tabelle.

Mieter:	Fläche	Laufzeit	Miete/Jahr
	m²	bis	EUR
REWE Markt GmbH	25.129,29		
Woolworth GmbH	1.750,00		
Staples (Deutschland) GmbH	1.521,13		
SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG	1.256,34		
dm-drogerie markt GmbH + Co. KG	1.174,08		
Takko Holding GmbH	954,82		
RENO Schuh GmbH	953,75		
REWE Markt GmbH (Nebenfläche)	406,03		
Werbegemeinschaft RING CENTER GbR	103,00		
Frisör Klier GmbH	84,45		
best asia AG	82,94		
Summe:	33.415,83		

Die gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit (gerechnet ab 01.10.2013) beträgt [REDACTED].

3. Umstellung der Heizenergieversorgung auf Fernwärme

Im Zuge der Verhandlungen mit dem örtlichen Energieversorger, der EVO, über den Anschluss des Neubaus an die Fernwärmeversorgung wurden die Vorteile dieser Energieform so transparent vermittelt, dass sich die Geschäftsführung aus Kosten- und

Umweltschutzgründen entschlossen hat, auch den Bestandsbau mit der angebotenen Fernwärme zu versorgen. Diese Energieform ist nicht nur kostengünstiger, sondern auch umweltfreundlicher.

Mittlerweile ist der Bestandsbau seit 29.01.2013 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Umstellung erfolgte problemlos.

Der Neubau wurde bisher von einer mobilen Heizstation versorgt, weil die EVO die endgültige Trassenführung der Fernwärmeleitung davon abhängig machen wollte, ob die technischen Voraussetzungen für eine mögliche Kühlung der Mall in den Sommermonaten geschaffen werden sollen. Die Verhandlungen mit den Mietern, insbesondere mit REWE, bezüglich der Übernahme der beträchtlichen Investitionskosten und der laufenden Betriebskosten konnten jedoch noch nicht zum Abschluss gebracht werden, so dass sich die EVO entschieden hat, den Neubau noch vor der diesjährigen Heizperiode an das Fernwärmenetz anzuschließen. Die Arbeiten sind derzeit im Gang und sollen Ende Oktober abgeschlossen sein. Die jetzt gewählte Trassenführung lässt immer noch die technischen Möglichkeiten für die Kühlung der Mall zu einem späteren Zeitpunkt offen.

4. Aktivitäten der Werbegemeinschaft

Auch in diesem Jahr wurden/werden von der Werbegemeinschaft wieder zahlreiche Veranstaltungen organisiert. Nachfolgend wird über die herausragenden Ereignisse und sonstige Aktivitäten beispielhaft berichtet.

Zum Muttertag fand eine große Aktion mit Kindern statt, die zu Ehren ihrer Mütter Rosen in Wachs tauchten. Die Kunden waren begeistert und bildeten lange Schlangen, um zu den begehrten Muttertagsgeschenken zu kommen. Am Stiel der Rosen waren dabei Aufkleber des RING CENTER Logos angebracht, so dass die guten Wünsche zum Muttertag mit einem Werbeeffect verbunden waren.

Am Freitag, den 31.05.2013 stattete das Hessentagspaar dem RING CENTER einen Besuch ab und gab eine Autogrammstunde. Viele kleine und große Kunden freuten sich über die Informationen zum diesjährigen Hessentag in Kassel, bei dem sich die ausgewählte Stadt in der Zeit vom 14.06. – 23.06. den Besuchern präsentiert.

Im Juni besuchten ca. 20 Schüler der Humboldtschule das RING CENTER, um von ihrer Projektwoche, die durch Geld- und Sachspenden unterstützt wurde, zu berichten. So wurde beispielsweise von der Werbegemeinschaft ein Besuch des Planetariums in Mannheim und des Palmengartens in Frankfurt finanziert.

Das diesjährige Lichterfest am 09.08.2013 im Büsingpark Offenbach hat die Werbegemeinschaft erneut mit über 70.000 Lichtern gesponsert, die von mehr als 500 Menschen in mühseliger Kleinstarbeit liebevoll dekoriert und entzündet wurden. Das Lichterfest hat wieder zahlreiche Besucher aus Offenbach und Umgebung angelockt, so dass die örtlichen Medien wieder von einem großen Ereignis mit entsprechender Werbung für das RING CENTER berichten konnten.

5. Erweiterung RING CENTER

Die Gesellschafter, die sich im Rahmen von atypisch stillen Gesellschaftsverhältnissen an der Neubaumaßnahme beteiligt haben, erhalten ab dem Geschäftsjahr 2012 einen separaten Geschäftsbericht.

Nach über einem Jahr Betriebszeit hat sich bestätigt, dass die Erweiterungsmaßnahme eine ideale Ergänzung zu den Geschäften im Bestandsbau darstellt, so dass das RING CENTER künftig von noch mehr Kunden besucht wird.

6. Ausschüttungen 2012 und 2013

Die mit dem Beirat abgestimmte Ausschüttung für 2012 in Höhe von 6,00 % p. a. wurde mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 35 vom 21.12.2012 zur Auszahlung gebracht. Damit wurde in Anbetracht der höheren Liquiditätsreserve der in der neuen Prognoserechnung ermittelte Wert von 5,91 % wiederum nach oben aufgerundet.

Das Geschäftsjahr 2013 verlief bisher plangemäß. Es gab weder außergewöhnliche Ausgaben noch irgendwelche Mietausfälle. Sollten bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Ereignisse mehr eintreten, kann daher erneut mit einer Ausschüttung in Vorjahreshöhe gerechnet werden.

Atypische stille Gesellschaft:

Da die Gesellschafter der atypisch stillen Gesellschaft, die am Neubau beteiligt sind, ab dem Geschäftsjahr 2012 einen eigenen Geschäftsbericht erhalten, soll hier nur informativ erwähnt werden, dass die plangemäße Ausschüttung für 2012 in Höhe von 7,00 % p. a. ebenfalls mit einem Gesellschafterrundsreiben vom 21.12.2012 zum Versand gebracht wurde.

Bericht des Beirates
der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
am 23.09.2013

Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Hans Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Jürgen Kraft	Leiter Fondsmanagement
Herr Wolfgang Metschnabl	Assetmanagement der ILG Fonds GmbH
Herr Josef Mühlbauer	Assetmanagement der ILG Fonds GmbH
Herr Michael Relic	Centermanager des RING CENTER

Beginn: 11.00 Uhr
Ende: 14.00 Uhr (nach Objektbegehung)

Das Fondsmanagement hat auf der Beiratssitzung am 23.09.2013 einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurde über wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012 für den Bestandsbau, den Finanz- und Investitionsplan und die Geschäftszahlen des Jahres 2012 des Erweiterungsbaus, den Status der Objektvermietung diskutiert. Weiterhin wurden Informationen der Mieter bezüglich des aktuellen Geschäftsverlaufs besprochen. Herr Relic berichtete über die Aktivitäten des Centermanagements und der Werbegemeinschaft in 2012.

Anschließend wurde eine gemeinsame Objektbegehung durchgeführt, bei der sich die Beiräte von der Vitalität des Fachmarktzentruns überzeugen konnten.

Dem Beirat wurde auch der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss zum 31.12.2012 der Fondsgesellschaft sowie der Objekt KG vorgelegt. Die Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen.

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

Heinrich H. Seltenreich

Dr Peter Kryst

Hans Rebhan

IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011



An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 47,49 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	31.515	
abzüglich Stimmenthaltungen	21	
= abgegebene Stimmen:	31.494	
davon		
genehmigt:	31.494	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	31.515	
abzüglich Stimmenthaltungen	42	
= abgegebene Stimmen:	31.473	
davon		
genehmigt:	31.473	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	31.515	
abzüglich Stimmenthaltungen	273	
= abgegebene Stimmen:	31.242	
davon		
genehmigt:	31.242	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	31.442	
abzüglich Stimmenthaltungen	718	
= abgegebene Stimmen:	30.724	
davon		
genehmigt:	29.582	96,28 %
nicht genehmigt:	1.142	3,72 %

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	6.524.437,14	6.048
2. sonstige betriebliche Erträge	37.878,52	96
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.386.863,69	- 1.257
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.450.095,31	- 1.527
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	163.578,16	190
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.215.466,45</u>	- <u>1.154</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.673.468,37	2.396
8. sonstige Steuern	- <u>115.632,40</u>	- <u>115</u>
9. Jahresüberschuss	2.557.835,97	2.281
10. Gewinn-/Verlustvortrag	<u>1.908.928,40</u>	- <u>372</u>
11. Bilanzgewinn	4.466.764,37 =====	1.909 =====

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
Erträge				
Umsatzerlöse	6.524.437,14	171.962,34	10.791,02	6.707.190,50
Zinsen und ähnliche Erträge	163.578,16	90.794,79 -	90.934,82	163.438,13
Sonstige Erträge	37.878,52	3.898,39 -	2.407,84	39.369,07
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	32.700,99	1.263.645,85	1.296.346,84
	<u>6.725.893,82</u>	<u>299.356,51</u>	<u>1.181.094,21</u>	<u>8.206.344,54</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.386.863,69	0,00	0,00	1.386.863,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.215.466,45	0,00	0,00	1.215.466,45
Grundsteuer	115.632,40	0,00	0,00	115.632,40
Sonstige Aufwendungen	1.450.095,31	98.988,12 -	162.761,19	1.386.322,24
bezahlte Vorsteuer	0,00	17.585,13	454.576,61	472.161,74
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	50.175,31	640.322,07	690.497,38
	<u>4.168.057,85</u>	<u>166.748,56</u>	<u>932.137,49</u>	<u>5.266.943,90</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>2.557.835,97</u>			
		<u>132.607,95</u>	<u>248.956,72</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>2.939.400,64</u>

4. 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 TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach 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

VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2012



	1999			2000		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				102	148	46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	85.549	85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	1.032	1.063	31	4.632	4.756	124
./. Summe Ausgaben	- 207	- 186	21	- 2.468	- 2.435	33
Zwischensumme				2.266	2.469	203
Ausschüttung				2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	3	- 3
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	102	148	46	257	457	200

	2001			2002		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.637	4.689	52	4.641	4.608	- 33
./. Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	57
Zwischensumme	2.423	2.671	248	2.581	2.852	271
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	414	661	247	572	629	57

	2003			2004		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	43	43
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69	4.773	4.667	- 106
./. Summe Ausgaben	-2.481	-2.410	71	-2.486	-2.372	114
Zwischensumme	2.817	2.876	59	3.095	3.205	110
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	1	-1
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	808	867	59	1.086	1.195	109

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

	2007			2008		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.713	2.267	554	2.188	2.676	488
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 14	- 14	0	- 11	- 11
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.129	4.827	- 302	5.161	4.976	- 185
./. Summe Ausgaben	2.579	2.428	151	2.584	2.471	113
Zwischensumme	4.263	4.652	389	4.765	5.170	405
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.075	1.976	99
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	16	- 16
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.188	2.676	488	2.690	3.178	488

	2009			2010		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.690	3.178	488	3.467	3.770	303
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 18	- 18	0	- 54	- 54
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.448	5.097	- 351	5.564	5.059	- 505
./. Summe Ausgaben	2.596	2.487	109	3.168	2.523	645
Zwischensumme	2.852	2.610	242	5.863	6.252	389
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.140	1.976	164
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	24	- 24	0	2	- 2
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.467	3.770	303	3.723	4.274	551

	2011		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	3.723	4.274	551
Bewirtschaftungsphase			
Summe Einnahmen	5.598	5.080	- 518
./. Summe Ausgaben	2.661	2.230	431
Zwischensumme	6.660	7.124	464
Ausschüttung	2.141	2.240	- 99
ZAst, SolZ, Sonstiges	0,0	6	-6
./. Zugänge Anlagevermögen	0,0	3	-3
+ Abgänge Anlagevermögen	0,0	260	260
+ Erstattung Verauslagungen	0,0	40	40
= Liquiditätsreserve Jahresende	4.519	5.175	656

Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse sowohl dem Prospekt als auch der neuen Prognoserechnung gegenüber gestellt.

	2012			2012		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prognose	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	4.519	5.175	+ 656	4.867	5.175	+ 308
Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.858	5.083	- 775	5.102	5.083	- 19
./. Summe Ausgaben	2.674	2.306	+ 368	2.301	2.306	- 5
Zwischensumme	7.703	7.952	+ 249	7.668	7.946	+ 284
Ausschüttung	2.141	1.976	+ 165	1.947	1.976	-29
ZAst, SolZ, Sonstiges	0	6	- 6	0	6	-6
= Liquiditätsreserve Jahresende	5.562	5.970	408	5.721	5.970	249

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
	DM	DM	DM	
1998		- 47.524		
1999		0	- 44.060	
2000	-40.080	9.272	5.808	
2001	3.406	3.560	3.560	
2002	3.460	4.303	4.303	
2003	3.756	3.517	3.517	
2004	3.936	3.771	3.771	
2005	3.832	2.047	2.047	
2006	4.632	4.778	4.778	
2007	4.916	4.297	4.297	
2008	5.063	4.738	4.738	
2009	6.245	4.675	4.675	
2010	5.598	6.584	6.584	
2011	7.315	6.855	6.855	
2012	8.144	8.200	8.200	
Summe	20.223	19.073	19.073	- 1.150

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

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

Die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2003 bis 2006, die damit rechtskräftig veranlagt sind, ist abgeschlossen. Es ergab sich nur für das Jahr 2005 eine Änderung, die in der oben stehenden Tabelle berücksichtigt ist. Auf einen Anteil von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt ein Mehrergebnis in Höhe von DM 70.

Beim Ist-Ergebnis sind die Ergebnisse aus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit den Einkünften aus Kapitalvermögen zusammengefasst.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2007-2009 stattfindenden steuerlichen Ausprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

07.10.2013







ILG 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
Internet. www.ilg-fonds.de