



Immobilien-Fonds Nr. 28 Erweiterungsbau

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt RING CENTER Offenbach KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2012



I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2012	2
1. Finanz- und Investitionsplan	2
2. Erläuterungen zu den Abweichungen	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr	6
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012	6
a) Soll-Ist-Vergleich	6
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	7
c) Darlehen	8
d) Liquiditätsreserve	9
2. Steuerliches Ergebnis 2012:	11
3. Ausschüttung 2012:	12
4. Kapitalbindung	12
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	13
III. Aktuelle Informationen zum Erweiterungsbau	14
1. Allgemeines und Geschäftsverlauf	14
2. Vermietungsstand per 01.07.2013	14
3. Besondere Themen	14
4. Ausschüttungen 2012 und 2013	15
IV. Jahresabschluss 2012 der Fonds KG	16
1. Bestätigungsvermerk	16
2. Bilanz zum 31.12.2012	17
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	19
V. Steuerliche Ergebnisse 2011 - 2012	20
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2011 - 2012	21

1. Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Erweiterungsmaßnahme enthält alle Aufwendungen, welche die Bauphase betreffen und bis zum 31.12.2012 angefallen sind, sowie noch folgende offene Positionen:

- Anschlusskosten für die Fernwärme in Höhe von voraussichtlich T€ 19,4
- Sicherheitseinbehalt bei der Vergütung des Generalunternehmers in Höhe von T€ 15 für Mängel an der Nordfassade

I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2012



	lt. F & I-Plan	Ist 2011	Ist 2012	Summe aus Ist 2011 und Ist 2012	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€	T€	T€
Mittelverwendung					
Grundstück	1.447,2	1.384,6	0,0	1.384,6	+ 62,6
Ausgleich Grundstückszuordnung	228,7	259,6	0,0	259,6	- 30,9
Grunderwerbsteuer	50,7	48,4	0,0	48,4	+ 2,3
Rechtliche Überprüfung des städtebaulichen Vertrages	10,0	12,2	0,0	12,2	- 2,2
Beurkundungskosten	21,7	5,1	0,0	5,1	+ 16,6
Notar- und Grundbuchkosten	20,0	6,3	0,0	6,3	+ 13,7
Baugenehmigungsgebühren	60,0	58,9	1,8	60,7	- 0,7
Abbruchkosten	85,0	- 1,0	98,5	97,5	- 12,5
Baukosten (darin enthalten Parkplatz, Grünanlagen, Haustechnik denn's Markt)	3.508,0	2.803,4	852,8	3.656,2	-148,2
Hausanschlusskosten	50,0	3,7	0,4	4,1	+ 45,9
Planer Haustechnik	70,0	32,1	22,2	54,3	+ 15,7
Vorlaufkosten (Erstplanung)	16,0	16,0	0,0	16,0	0,0
Schiebetüren / Zaunanlagen	47,0	0,0	0,0	0,0	+ 47,0
Projektsteuerung	70,0	60,0	10,0	70,0	0,0
Statik	45,0	38,5	3,5	42,0	+ 3,0
Prüfstatik	35,0	75,8	0,0	75,8	- 40,8
Architektenhonorar HOAI 1-9	220,0	107,7	121,1	228,8	- 8,8
Vermessung	8,0	7,1	0,5	7,6	+ 0,4
Bauüberwachung Architekt Otzmann	25,0	0	0	0	+ 25,0
Verkehrsgutachten	6,0	0,0	0,0	0,0	+ 6,0
Sonstige Gutachten	14,0	12,5	1,3	13,8	+ 0,2
Bodengutachten	8,0	6,8	0,0	6,8	+ 1,2
Sonstiges	30,0	0,0	23,6	23,6	+ 6,4
Reserve	172,1	0,0	3,8	3,8	+ 168,3
Rechtliche Beratung	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0
Projektgebundene Abwicklungsvergütung ILG Fonds GmbH	360,0	360,0	0,0	360,0	0,0
Noch anfallende Kosten	0,0	0,0	34,4	34,4	- 34,4
Zwischensumme / Übertrag	6.617,4	5.307,7	1.173,9	6.481,6	+135,8

	lt. F & I- plan	Ist 2011	Ist 2012	Summe Ist 2011 und 2012	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€	T€	T€
Zwischensumme / Übertrag	6.617,4	5.307,7	1.173,9	6.481,6	+ 135,8
Zinsen in der Bauphase	50,2	-2,4	0,0	- 2,4	+ 52,6
Ausgleich Miete 2012			52,1	52,1	- 52,1
Ausschüttung EK ab 01.01.2011	122,5	121,2	0,0	121,2	+ 1,3
Bankbearbeitungs- und Einwertungskosten	20,0	18,8	0,0	18,8	+ 1,2
Liquiditätsreserve	100,0		100,0	100,0	0,0
Rechenfehler	-10,0				- 10,0
Gesamtinvestitionen	6.900,0	5.445,3	1.326,0	6.771,3	+ 128,8
Mittelherkunft					
Eigenkapital	4.900,0	4.900,0		4.900	0,0
Langfristiges Fremdkapital	2.000,0	2.000,0		2.000	0,0
Gesamtkapital	6.900,0	6.900,0		6.900	0,0

2. Erläuterungen zu den Abweichungen

Bei der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans zum 31.12.2012 ergeben sich unter Berücksichtigung noch kommender Aufwendungen Einsparungen in Höhe von insgesamt **T€ 128,8**.

Bei den Grundstückskosten incl. der Überprüfung des städtebaulichen Vertrages konnte eine Einsparung von T€ 31,8 erzielt werden, obwohl bei der Grundstücksarrondierung mit T€ 259,6 ein um T€ 30,9 höherer Ausgleichsbetrag an die „Altgesellschafter“ zu bezahlen war. Ursache hierfür war, dass das für den Neubau benötigte Grundstück nach der Vermessung um 77 m² größer war als im Planungsstadium angenommen.

Die Beurkundungskosten und Notar- und Grundbuchkosten fielen wegen kostengünstigerer Gestaltung als kalkuliert um zusammen T€ 30,3 niedriger aus.

Bei den Baukosten bestand durch die Vergabe an Ten Brinke im Rahmen eines Generalunternehmervertrages bereits frühzeitig eine weitgehende Kostensicherheit. Unvermeidbare kleinere Nachträge im Zuge der Baumaßnahme wurden entweder durch Kosteneinsparungen in anderen Bereichen oder durch die vorhandene Reserveposition ausgeglichen. Da im Leistungsumfang von Ten Brinke auch andere, im Finanz- und Investitionsplan an anderer Stelle ausgewiesene Leistungen enthalten waren, ergaben sich innerhalb der Bau- und Baunebenkosten einige Verschiebungen.

Alle Positionen ab „Abbruchkosten“ bis „noch anfallende Kosten“ ergeben einen Saldo von – T€ 94,4. Unter Berücksichtigung der Reserveposition in Höhe von T€ 168,3 ergibt sich aus diesem Kostenblock eine Einsparung von T€ 73,9, so dass sich mit den vorgenannten

Einsparungen bei Grundstücks- und Notarkosten von zusammen T€ 62,1 ein Übertrag von T€ 135,8 (Einsparung) ergibt.

Der spätere Baubeginn und die damit einhergehende spätere Fälligkeit einzelner Bauraten führten zu Einsparungen beim Zinsaufwand und teilweisen Guthabenzinsen, so dass sich hier eine Einsparung von T€ 52,6 ergibt. Dieser Betrag kompensiert damit die aufgrund der Mietbeginnverschiebungen gegenüber der Kalkulation niedrigeren Mieteinnahmen. Wegen dieser Wechselwirkung wird deshalb die Miete den Zinseinsparungen gegenübergestellt, so dass in der laufenden Rechnung 2012 diese Mietdifferenz (als durch den Finanz- und Investitionsplan kompensiert) herauszurechnen ist.

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

a) Soll-Ist-Vergleich

Soll-Ist-Vergleich 2012

Hier dienen die Zahlen der Prognoserechnung für die Jahre 2011 bis 2018, die im Gesellschafterrundsreiben Nr. 31 vom 14.09.2010 enthalten war, als Soll-Vorgabe für diesen Vergleich.

	lt. Prognose- rechnung	lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	525,3	473,2	- 52,1
Ausgleich aus F&I-Plan		52,1	+ 52,1
- Mietausfallwagnis	- 7,8	0,0	+ 7,8
Zinseinnahmen	0,0	4,2	+ 4,2
Summe Einnahmen	517,5	529,5	+ 12,0
Annuität	126,0	133,4	-7,4
- Zinsen	85,3	92,7	
- Tilgung	40,7	40,7	
Reparaturaufwand	4,8	0,0	+ 4,8
Nebenkosten/Sonstige Kosten	24,5	1,1	+ 23,5
Verwaltungskosten	15,8	14,2	+ 1,6
Summe Ausgaben	171,1	148,6	+ 22,5
Einnahmenmehrung			+ 12,0
Ausgabenminderung			+ 22,5
Ergebnis aus laufender Rechnung			+ 34,5

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 52,1 (kompensiert in F&I-Plan)

Jahresmiete	Kalkulation		Ist
	T€		T€
Fressnapf		13.02.-31.12.2012	
KiK Textilien und Non-Food GmbH		28.02.-31.12.2012	
denn's Biomarkt GmbH		12.03.-31.12.2012	
Sonnenstudio Kende		28.02.-31.12.2012	
PRO-DUO		01.04.-31.12.2012	
McFit GmbH		16.01.-31.12.2012	
Ausgleich aus dem F&I-Plan			
Summe Miete:			

Wie bereits im Gesellschafterrundschreiben vom 03.07.2012 erläutert wurde, beruhen die Mindereinnahmen allein darauf, dass wegen des späteren Baubeginns die Mietflächen mit Ausnahme von Mc Fit erst am 30.01./31.01.2012 übergeben wurden. Dementsprechend hat sich bei allen Mietern der Mietzahlungsbeginn gemäß vertraglichen Regelungen nach hinten verschoben. Da die Verschiebung auch zu niedrigeren Zinsaufwendungen und höheren Zinserträgen führte, wurde diese Mietdifferenz im Finanz- und Investitionsplan als Aufwand berücksichtigt, der durch die Einsparungen kompensiert wurde.

Durch die im oben genannten Rundschreiben bereits ausführlich erläuterten Flächenmehrungen werden bei plangemäßer Erfüllung seitens der Mieter ab dem Jahr 2013 jährliche Mieteinnahmen erzielt, die um T€ 15,1 über dem kalkulierten Wert liegen.

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 7,8

Mietausfälle waren nicht zu verzeichnen, deshalb wurde der volle Betrag eingespart.

Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 2,9

	T€
Festgeldzinsen	4,8
Kosten des Geldverkehrs	- 0,6
	4,2

Nach der Kalkulation sind keine Zinseinnahmen vorgesehen. Durch die spätere Fertigstellung der Baumaßnahme waren auch die Teilzahlungen an den Generalunternehmer später zu leisten, so dass Festgeldzinsen vereinnahmt werden konnten.

Annuität: Mehraufwand T€ 7,4

Die Mehraufwendungen bei der Annuität beruhen allein auf dem gegenüber der Prognoserechnung etwas höheren Nominalzinssatz von [] p.a. (statt kalkuliert [] p.a.).

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 4,8

Geringfügige Nachbesserungen wurden im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer erledigt, so dass keine Aufwendungen anfielen und der hierfür kalkulierte Betrag in voller Höhe eingespart wurde.

Nebenkosten/Sonstige Kosten: Minderaufwand T€ 23,4

Sonstige Kosten summierten sich auf T€ 2,6. Hierunter fielen u. a. Baubetreuungskosten für den von der Gesellschaft beauftragten Architekten in Zusammenhang mit der Mangelverfolgung, Genehmigungsgebühren für Werbeanlagen zweier Mieter, die nach dem Mietvertrag zu übernehmen waren, Aufwendungen für zusätzliche Absperrpfosten vor den Ladengeschäften und Steckdosen an den Lichtmasten für Außenveranstaltungen sowie Rechtsberatungskosten.

Dadurch, dass im ersten Betriebsjahr noch keine Wartungen durchgeführt werden mussten und ansonsten kaum nennenswerte Beträge für verbrauchsunabhängige Mietnebenkosten (Pflege Außenanlagen, Reinigung etc.) angefallen sind, ergab sich die erfreuliche Konstellation, dass für verbrauchsunabhängige Nebenkosten höher war als die nicht umlagefähigen Nebenkosten

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 1,6

Die Verwaltungskosten betragen vereinbarungsgemäß 3 % der vereinnahmten Mieten. Aufgrund der um T€ 52,1 geringeren Mieteinnahmen ergab sich somit eine entsprechende Einsparung.

c) Darlehen

Der Darlehensstand entspricht mit T€ 1.959,3 der Prognoserechnung. Es ist ein Nominalzins von [REDACTED] p.a. mit einer Zinsbindung bis zum [REDACTED] fest vereinbart.

d) Liquiditätsreserve

Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Nach der folgenden Tabelle beträgt die Liquiditätsreserve T€ 264,1 und liegt damit um **T€ 160,7** über dem Prognosewert von T€ 103,4.

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	+ 100,0	+ 947,9	+ 847,9
- Abfluss F & I-Plan	0,0	- 668,3	- 668,3
- Kompensation Zinseinnahmen / Miete	0,0	- 52,1	- 52,1
+ Summe Einnahmen	+ 517,5	+ 529,5	+ 12,0
- Summe Ausgaben	- 171,1	- 148,6	+ 22,5
= Zwischensumme	+ 446,4	+ 608,4	+162,0
- Ausschüttung	- 343,0	- 343,0	0,0
- ZAST, Soli, sonstige Entnahmen	0,0	- 1,3	- 1,3
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	103,4	+ 264,1	+ 160,7

Bei dem Abfluss Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 668,3 handelt es sich im Wesentlichen um die letzten Bauraten, die an den Generalunternehmer Ten Brinke zu bezahlen waren. Die Mehrliquidität stammt in Höhe von T€ 128,8 aus Einsparungen im Finanz- und Investitionsplan und in Höhe von T€ 34,5 aus Mehreinnahmen und Minderausgaben der laufenden Rechnung 2012.

Zusammensetzung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Um die summerische Liquidität aus der Bilanz der Gesellschaft nachvollziehen zu können, sind die Bilanzpositionen aufgeteilt für den Bestandsbau und der Erweiterungsbau.

Die ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 264,0 ergibt sich aus dem grau hinterlegten mittleren Block (Erweiterungsbau):

	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.

Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

Die laufenden Konten werden bei folgenden Banken geführt:

	T€
Münchner Bank eG	288,6
HypoVereinsbank AG, München	93,4
DekaBank Luxemburg	11,0
Zwischensumme:	393,0
Guthaben bei Kreditinstituten den Bestandsbau betreffend	3.459,9
Summe	3.852,9

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
PRO-DUO Deutschland GmbH	4,0
Diverse Debitoren unter T€ 1,0	2,6
Zwischensumme:	6,6
Sonstige Vermögensgegenstände den Bestandsbau betreffend	201,0
Summe	207,6

Alle Posten sind zwischenzeitlich ausgeglichen.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen handelt es sich um die (geschätzten) Erstattungsansprüche der Mieter aus der Nebenkostenabrechnung 2012.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Ten Brinke GmbH & Co. KG	18,2
ILG Fonds GmbH / Verwaltungskosten 2012	17,0
ODG Offenbacher Dienstleistungs GmbH / Dienstleistungen IV. Quartal 2012	3,2
Alubau Puhmann GmbH & Co. KG / Lammellenwand	1,3
Verschiedene Kreditoren unter je T€ 1,0	1,0
Zwischensumme	40,7
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen den Bestandsbau betreffend	157,1
Summe	197,8

Gegenüber dem Generalunternehmer Ten Brinke besteht derzeit noch ein Einbehalt bei der Vergütung wegen (optischer) Mängel an der Nordfassade in Höhe von T€ 15,0.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht bezahlte Ausschüttungen	43,6
Umsatzsteuervoranmeldungen November/Dezember 2012	3,1
Zwischensumme	46,7
Sonstige Verbindlichkeiten den Bestandsbau betreffend	1.161,2
Summe	1.207,9

Wegen einer noch nicht abgeschlossenen Rechtsnachfolge konnte eine Ausschüttung für 2012 in Höhe von T€ 4,8 noch nicht ausbezahlt werden. Alle anderen Posten sind zwischenzeitlich ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. Steuerliches Ergebnis 2012:

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 bei der atypisch stillen Gesellschaft beträgt

€ **5.066** für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (5,1%) und

€ **97** für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,1%).

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. 4 vom 21.12.2012 wurde die Ausschüttung von 7,0 % zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach

€ 7.000.

4. Kapitalbindung

	Prognose Aussch.	Prognose St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	€	€	€	€	€	€	€	€
2011	-100.000		-100.000					
2011	2.500	- 1.432	2.500	- 8.593	567			
2012	7.000	4.988	7.000	5.066	97			
Summe Aussch.	9.500		9.500					
SUMME	90.500	3.556	90.500	-3.527	664	-2.863	0	-6.419

Individueller Steuersatz	44,31%	40%	30%
	€	€	€
Steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	- 3.527	- 3.527	- 3.527
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen(Steuersatz 26,375%)	664	664	664
Steuerzahlung/-erstattung	1.388	1.236	883
Kapitaleinzahlung	-100.000	-100.000	-100.000
Ausschüttungen	9.500	9.500	9.500
Kapitalbindung IST	-89.112	-89.264	-89.617
Kapitalbindung lt. Prospekt	-92.076	-91.922	-91.567
Differenz	2.963	2.658	1.950

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.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2013 beträgt € 65.349 (=65,3%).

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

1. Allgemeines und Geschäftsverlauf

Die Mieter des Neubaus haben sich seit der Eröffnung ihrer Geschäfte im Frühjahr 2012 bestens im RING CENTER etabliert. Die anfängliche Zurückhaltung der meisten Mieter, sich an den zahlreichen Veranstaltungen im Center zu beteiligen, wird nach und nach aufgegeben. Mit dem denn's Biomarkt konnte auch schon ein weiteres Mitglied für die Werbegemeinschaft gewonnen werden.

Zum Geschäftsverlauf liegen keine Umsatzzahlen vor, weil die Mieter nicht verpflichtet sind, diese regelmäßig zu melden. Aus den Gesprächen mit den Marktleitern kann aber entnommen werden, dass man durchwegs mit den Umsätzen zufrieden ist, wobei aus Sicht der Centerverwaltung in der einen oder anderen Richtung noch Verbesserungen bezüglich der Warenpräsentation, der Regalierung etc. gegeben sind. Aufkommenden Problemen mit Kunden von McFit infolge der 24-Stunden-Öffnungszeiten wurde einerseits mit der schon seit längerem geplanten Kamerüberwachung der gesamten Außenanlagen begegnet,

2. Vermietungsstand per 01.07.2013

Eine aktuelle Mieterübersicht zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Fläche	Laufzeit	Miete/Jahr
	m²	bis	EUR
McFit GmbH	2.010,60		
KiK Textilien und Non-Food GmbH	728,25		
Fressnapf	756,46		
denn's Biomarkt GmbH	562,52		
Sonnenstudio Kende	305,81		
PRO-DUO	252,00		
Summe	4.615,64		

Damit liegt aufgrund von Flächenmehrungen die Jahresmiete in 2013 um [REDACTED] über dem prognostizierten Wert.

3. Besondere Themen

Die Fläche, auf dem sich die Erweiterungsmaßnahme befindet, wurde im Rahmen der Grundstücksarrondierung so abgegrenzt, dass ein etwaiger späterer Verkauf ohne weiteres möglich ist. Bei der Grundstücksarrondierung wurde bekanntlich ein Teil des Bestandsgrundstückes dem Neubau zugeschlagen und ein kleinerer Teil aus den neu erworbenen Grundstücken dem Altbau. Per Saldo hat sich damit die Größe des Neubaugrundstückes von 3.793 m² auf 4.442 m² erhöht. Für die Differenz von 649 m² (ursprünglich ging man in der Planung von 572 m² aus) wurde ein Ausgleichsbetrag von [REDACTED] an die Gesellschafter des Altbaus bezahlt.

[REDACTED] Da zugleich die finanzierende Bank, den Wunsch geäußert hat, den Text der bestehenden Dienstbarkeit an neue bankinterne

Vorgaben anzupassen, laufen derzeit Verhandlungen unter den Beteiligten, auf möglichst einfachem Wege die Rechtsänderungen im Grundbuch eintragen zu lassen.

4. Ausschüttungen 2012 und 2013

Die mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 3 vom 03.07.2012 angekündigte planmäßige Ausschüttung für 2012 in Höhe von 7,00 % p. a. wurde mit dem Rundschreiben vom 21.12.2012 zur Auszahlung gebracht.

Das erste Halbjahr 2013 verlief bisher planmäßig. Unter der Voraussetzung, dass keine außergewöhnlichen Ereignisse mehr eintreten, kann daher für 2013 aus heutiger Sicht erneut von einer Ausschüttung von 7,00 % p. a. ausgegangen werden.

Fazit:

Die Neubaumaßnahme hat sich nach weitgehender Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes im ersten Vermietungsjahr und im bisherigen Verlauf des Jahres 2013 äußerst erfreulich entwickelt. Trotz der Schaffung von Mehrflächen über 205,64 m² konnten bei den Bau- und Baunebenkosten sowie Finanzierungskosten erhebliche Einsparungen erzielt werden, mit denen nicht nur die Mindermieten des Jahres 2012 (aufgrund von Mietzahlungsbeginnverschiebungen wegen Baubeginnverzögerung) ausgeglichen werden konnten, sondern eine Liquiditätsreserve erwirtschaftet wurde, die um T€ 160,7 über Plan liegt. Damit sind die Weichen für die Zukunft gestellt, dass sich die Investition in die Erweiterungsmaßnahme auch in den nächsten Jahren positiv entwickelt und die vorgesehenen Ausschüttungen bedient werden können.

1. Bestätigungsvermerk

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

2. Bilanz zum 31.12.2012

	AKTIVA	€	€	Vorjahr T€	PASSIVA	€	€	Vorjahr T€
	A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I.	Sachanlagen		54.309.143,61	54.971	1. Komplementärkapital	306.775,13		307
II.	Finanzanlagen				2. Kommanditkapital	32.298.308,13		32.298
	Wertpapiere des Anlagevermögens		3.631.722,90	3.622	3. Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78		1.450
					4. Ausschüttungen	34.055.107,04		
					5. Sonstige Entnahmen	27.053.755,05		25.078
					6. Bilanzgewinn	30.777,68		24
						4.631.554,46	11.602.128,77	2.312
	B. UMLAUFERMÖGEN			516				
	1. Sonstige Vermögensgegenstände							
	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als	207.624,22						
	einem Jahr € 0,00							
	2. Kassenbestand, Guthaben bei							
	Kreditinstituten							
	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als							
	einem Jahr € 0,00	3.852.877,38						
	C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
					B. STILLE GESELLSCHAFT			
					1. Einlagen	4.900.000,00		
					2. Ausschüttungen	- 484.245,79		
					3. Sonstige Entnahmen	- 8.764,29		
					4. Bilanzverlust	- 184.790,09	4.262.199,83	4.369
					C. RÜCKSTELLUNGEN			
					Sonstige Rückstellungen	53.710,44		5
					D. VERBINDLICHKEITEN			
					1. Verbindlichkeiten gegenüber			
					Kreditinstituten			
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu			
					einem Jahr € 802.618,74	44.678.436,19		45.460
					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
					und Leistungen			
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu	197.805,80		605
					einem Jahr € 231.156,80			
					3. Sonstige Verbindlichkeiten			
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu	1.207.906,62	46.084.148,61	365
					einem Jahr € 1.174.553,62			
					E. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG			
							4.340,00	0
							<u>62.006.527,65</u>	<u>62.069</u>
							<u>62.006.527,65</u>	<u>62.069</u>

3. 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 =====

4. 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>

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)		Bemerkung
	€	€		
2011	- 1.432	-8.026	(2)	
2012	4.988	5.163	(3)	
Summe	3.556	- 2.863		

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

	2011			2012		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang				+ 100	+ 948	+ 848
+ Einnahmen Kompensation Zinseinnahmen / Miete				+ 518	+ 529 - 52	+ 11 - 52
- Ausgaben				- 171	- 149	+ 22
- Ausschüttung				- 343	- 343	0
- Anlagenzugänge				0	- 668	- 668
-ZAst, Soli, sonst. Entnahmen				0	-1	- 1
= Liquiditätsreserve Jahresende	+ 100	+ 948	+ 848	+104	+264	+160





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