



Immobilien-Fonds Nr. 28

Bericht über das Geschäftsjahr 2003

**TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG**



	Seiten
I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003	1
1. Allgemeines	1
2. Euro-Umstellung	1
3. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2003	1
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung	1
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	2
4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2003 / Bilanz zum 31.12.2003	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve	4
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2003	5
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen	6
5. Steuerliches Ergebnis 2003	7
6. Ausschüttung 2003 und voraussichtliche Ausschüttung 2004	8
II. Bericht des Beirates vom 06.08.2004	9
III. Aktuelle Informationen	11
IV. Jahresabschluss 2003	
a) Bilanz zum 31.12.2003	13
b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2003	15
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2003	16
d) Bestätigungsvermerk	17
V. Wirtschaftliche Ergebnisse der Jahre 1999 – 2003	18
VI. Steuerliche Ergebnisse der Jahre 1998 – 2003	19

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



1. Allgemeines

Der Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.1999 wurde hinsichtlich eines Soll-Ist-Vergleiches bereits ausführlich im Gesellschafter-Rundschreiben Nr. 5 / 2000 vom 12.05.2000 erläutert. Im Geschäftsjahr 2003 sind keine Handelsregisterkosten für die Eintragung von Kommanditisten angefallen, so dass sich die hierfür bestehende Rückstellung in Höhe von T€ 46,20 nicht verändert hat.

2. Euro-Umstellung

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgende Bericht auf Euro-Basis erfolgt. Die Prospektzahlen wurden entsprechend dem Umrechnungskurs 1 Euro = DM 1,95583 ermittelt.

3. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2003

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2003	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T €	T€	T€
Mieteinnahmen	4.633,73	4.593,57	- 42,38
Zinseinnahmen	93,10	63,94	- 29,16
= Summe Einnahmen	4.726,83	4.657,51	- 69,32
Annuität	2.155,24	2.155,24	0,00
Reparaturaufwand	34,77	1,37	+ 33,40
Nebenkosten	147,61	111,26	+ 36,35
Kosten Jahresabschluss	4,09	4,09	0,00
Verwaltungskosten	139,02	137,85	+ 1,17
= Summe Ausgaben	2.480,73	2.409,81	+ 70,92
Einnahmenminderung			- 69,32
Ausgabenminderung			+ 70,92
Zinsabschlagsteuer/SolZ	0,00	0,16	- 0,16
Liquiditätsmehrung aus der lfd. Rechnung			+ 1,44

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: - T€ 42,38

Übersicht Mietnahmen	T€
Miete lt. Prospekt	4.633,73
Tatsächliche Miete	<u>4.593,57</u>
Abweichung:	- 42,38
<u>Erläuterung der Abweichung:</u>	
Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	+ 7,27
Amortisation Ausstattung Centerbüro	+ 7,71
Fehlende Mieterhöhungen	*
Mietdifferenz SIEMES/Frick	*

* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

Der Hauptgrund für die geringeren Mieteinnahmen lag darin, dass die tatsächliche Inflationsrate in den vergangenen Jahren unter den Prospektannahmen lag und somit die ab 01.06.2003 kalkulierten Mieterhöhungen bei Vögele, RENO, Staples, Takko, Frisör Klier und Pralle noch nicht durchgesetzt werden konnten. Nach dem aktuellen Verlauf der Inflationsrate ist mit den ersten Mieterhöhungen bei Frisör Klier und Pralle Ende 2004 und bei den übrigen Mietern im Verlauf des nächsten Jahres zu rechnen.

Daneben wurden die Erwartungen, über die mit der SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG (Nachmieter von Frick) vereinbarte Umsatzmiete die früher von Frick bezahlte Miete zu erreichen oder gar zu übertreffen, leider nicht erfüllt. Die hieraus resultierende Mietdifferenz betrug T€ *

Im letzten Jahr haben wir Sie an dieser Stelle darüber informiert, dass die negative Abweichung bei den Mieteinnahmen auf die Insolvenz des früheren Mieters Frick zurückzuführen war. Durch den Zusammenschluss fast aller Vermieter zu einem sogenannten Vermieterpool wurden die in den Frick-Filialen vorhandenen Warenbestände veräußert. Von dem hieraus erzielten Erlös entfielen auf die Gesellschaft T€ * (dies entspricht einer Quote von rund 22 %). Allerdings wurde dieser Betrag erst nach Erstellung des Jahresabschlusses vereinnahmt, so dass er bei den Mieterlösen für das Berichtsjahr nicht mehr berücksichtigt werden konnte.

Die möglichen Auswirkungen dieser Mindereinnahmen auf die Ausschüttung des Jahres 2004 haben wir unter Punkt 6 näher erläutert.

Zinseinnahmen: - T€ 29,16

Die kalkulierten Zinseinnahmen wurden im Berichtsjahr zum ersten Mal nicht erreicht.

Einerseits wurde ab dem Jahr 2003 für die Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Mittel ein Zinssatz von 5 % p.a. unterstellt, wohingegen die Festgeldzinsen für die Anlage dieser Liquidität sich im Bereich von nur 1,50 % – 2,45 % p.a. bewegten.

Andererseits liegt zwar die Rendite der im Jahr 2002 erworbenen Pfandbriefe der Allgemeinen Hypothekenbank Rheinboden AG bei 5,55 % p.a. (zum Vergleich: kalkuliert waren 5,50 % p. a.). Jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich die Rendite aus dem Nominalzins

von 4,25 % p. a. und der Kursdifferenz zwischen dem Kaufkurs von 88,70 % und dem Einlösekurs bei Endfälligkeit von 100 % zusammensetzt. Dieser Zugewinn von T€ 45,2 fließt der Gesellschaft jedoch erst bei Endfälligkeit am 20.01.2014 zu.

Der Umstand, dass zum Berichtsjahr gehörende Aufwendungen (z. B. die Rechnung von Rewe für das Centermanagement oder die Grundsteuer für das bebaute Grundstück) erst zu späteren Zeitpunkten bzw. noch nicht fällig waren, konnte die fehlenden Zinseinnahmen nur geringfügig kompensieren.

Reparaturaufwand: + T€ 33,40

Nahezu alle im Berichtsjahr erforderlichen Aufwendungen waren im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf die Mieter umlagefähig. Hiervon ausgenommen waren lediglich eine Dachreparatur über T€ 0,47 sowie die Reparatur der Hauptpumpe im ProMarkt (Untermieter von Rewe) über T€ 0,90.

Nebenkosten: + T€ 36,35

Die kalkulierten Nebenkosten fielen im Berichtsjahr per Saldo erneut niedriger aus als geplant. Hintergründe:

In dieser Position sind u. a. Aufwendungen für Grundsteuer und Versicherungen erfasst, die nach dem Mietvertrag nicht bzw. nur teilweise vom Hauptmieter Rewe zu tragen sind.

Die nicht umlagefähigen Versicherungskosten waren mit T€ 48,64 kalkuliert, tatsächlich betragen diese nur T€ 25,48, obwohl aufgrund der allgemeinen Entwicklung die Prämien der Gebäude- und sonstigen Versicherungen ab 01.01.2003 drastisch gestiegen sind. Die Einsparung belief sich also auf T€ 23,16.

Bei der Grundsteuer konnte eine Einsparung in Höhe von T€ 20,09 erzielt werden (Kalkulation: T€ 96,01; voraussichtliche Kosten: T€ 75,92). Einerseits blieb die angenommene Erhöhung des Hebesatzes aus. Zudem wurde vom Finanzamt immer noch kein Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid für das bebaute Grundstück erlassen.

Andererseits war man bei der Kalkulation genauso wie bei den Versicherungskosten davon ausgegangen, dass der Anteil der Mieter, die weder Grundsteuer noch Versicherungskosten übernehmen, bei 81 % liegt. Tatsächlich beträgt er aber nur 76 %.

Demzufolge ist an die Stadt Offenbach nach wie vor die Grundsteuer für ein unbebautes Grundstück zu entrichten. Für die zu erwartenden Nachzahlungsbeträge für die Jahre 2000 bis 2003 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 323,34 gebildet.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass es zu Änderungen bei den bisherigen Einsparungen kommen kann, wenn die festgesetzten Beträge über den kalkulierten liegen (vgl. hierzu Ausführungen auf Seite 4 des Rundschreibens Nr. 8 vom 08.10.2001). Bei den Nebenkostenabrechnungen werden ebenfalls die kalkulierten Beträge angesetzt.

Die Vergütungen für die Tätigkeit des Beirats einschließlich angefallener Reisespesen lagen bei T€ 3,82 (im Vorjahr T€ 3,68) im Vergleich zu den kalkulierten T€ 3,07.

Die Differenz zwischen der erst nach der Erstellung des Jahresabschlusses vorliegenden Rechnung von Rewe für das Centermanagement 2002 und der hierfür gebildeten Rückstellung betrug T€ 3,46. Zusammen mit weiteren Nebenkosten, die bereits im Jahr 2002 verbucht wurden, jedoch erst im Berichtsjahr mit den Mietern abgerechnet werden konnten, ergab sich per Saldo ein positiver Ausgleichsposten von T€ 4,62.

Auf den Mieter SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG nicht umlagefähige Reinigungskosten der Mall beliefen sich auf T€ 1,00 (im Vorjahr nur T€ 0,42 wegen kürzerer Mietzeit) und ebenfalls bei der Gesellschaft verbleibende Kosten für die erstmalige Dateneinrichtung für die Heizkostenabrechnung auf T€ 0,17.

Ausgaben für die EDV-Ausrüstung des Centermanagements schlugen mit T€ 6,39 zu Buche. Diese Kosten fallen noch unter das bislang nicht ausgeschöpfte Budget der Rewe für die Erstausrüstung des Büros für das Centermanagement (vgl. Punkt b) Mieteinnahmen).

Kosten für die Mängelverfolgung betrugen T€ 0,76 und Bankgebühren T€ 2,10. Größter Einzelposten sind hier die Depotgebühren mit T€ 1,59. Weitere sonstige Kosten summieren sich auf T€ 0,58.

Verwaltungskosten: + T€ 1,17

Die Verwaltungskosten der ILG werden nach den Mieteinnahmen bemessen. Durch Mindermieteinnahmen (vgl. vorstehende Ausführungen) reduzieren sich dadurch automatisch diese Kosten.

Zinsabschlagsteuer / Solidaritätszuschlag: - T€ 0,16

Bedingt durch die Anlage von Tagesgeldern im Inland waren von der Gesellschaft im Jahr 2003 insgesamt T€ 0,16 an Zinsabschlagssteuer und Solidaritätszuschlag abzuführen. Diese Steuerzahlung wird Ihnen bei Ihrer Einkommensteuerveranlagung 2003 anteilig angerechnet. Aus der beiliegenden Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis entnehmen Sie bitte den Betrag, der auf Ihre Beteiligung entfällt.

4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2003 / Bilanz zum 31.12.2003

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

Per Saldo wurde im Jahr 2003 ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt und damit die prospektierte Ausschüttung von 6,1 % verdient.

Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2003 lag mit T€ 866,71 um T€ 58,61 über der Kalkulation.

Unter V. erhalten Sie eine Zusammenfassung der Entwicklung der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2003.

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



	gemäß Prospekt	Einsparung(+) Mehraufwand(-)	gemäß Jahresabschluss per 31.12.2003
	T€	T€	T€
Stand 31.12.2003	808,10		
abzüglich:			
Mehraufwand aus Investitionsplan		- 8,50	
ab-/zuzüglich:			
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 1999		+ 51,83	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2000		+ 154,29	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2001		+ 49,43	
= Zwischensumme		+ 247,05	
Sonderausschüttung 2002		- 214,05	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2002		+ 24,17	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2003		+ 1,44	
Stand 31.12.2003		+ 58,61	866,71

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2003

Aus der unter IV. b) abgedruckten Bilanz zum 31.12.2003 können Sie die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 866,71 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

	T€	T€	T€
1. Ausstehende Einlagen		83,75	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		354,80	
3. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	1.196,40		
- Sonstige Vermögensgegenstände	<u>115,92</u>	1.312,32	
4. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,25</u>	1.751,12
abzüglich			
5. Rückstellungen		595,39	
6. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten Lieferungen u. Leistungen	156,74		
- Sonstige Verbindlichkeiten	<u>132,31</u>	<u>289,05</u>	<u>884,44</u>
= Liquiditätsreserve per 31.12.2003			866,68

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Der relativ hohe Geldbestand von T€ 1.196,40 ist in Zusammenhang mit den Rückstellungen für noch zu zahlende Grundsteuer und die Kosten des Centermanagements 2003 zu sehen.

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent:	Art:	Laufzeit:	Rendite:	Kaufkurs in T€	Kurs zum 31.12.03 in T€
Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG	Pfandbriefe	20.01.14	5,55 %	354,80	394,40

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2003 zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Hierbei handelt es sich um die Bürokasse des Centermanagements, die laufenden Konten bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, der Sparkasse Offenbach und der WestLB International S.A., Luxemburg, sowie ein Festgeldkonto bei der Landesbank Rheinland-Pfalz International S.A., Luxemburg.

	T€
Kasse Centermanagement	0,18
Laufende Konten	97,34
Festgeld	<u>1.098,88</u>
Summe:	1.196,40

Sonstige Vermögensgegenstände:

	T€
Forderung Woolworth GmbH & Co. OHG aus Nebenkostenabrechnung 2003	1,41
Forderung SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG aus Nebenkostenabrechnung 2003	4,80
Forderung Rewe Großflächen GmbH aus Nebenkostenabrechnung 2003	86,08
Forderung Frisör Klier GmbH aus Nebenkostenabrechnung und Umsatzmiete 2003	2,47
Forderung GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG aus Weiterberechnungen	0,59
Forderung ILG GmbH aus Verwaltungskostenabrechnung 2003	1,36
Forderung Marsh GmbH Versicherungsentschädigung	2,89
Forderungen aus Zinsabgrenzung Wertpapiere/Festgeld	<u>16,32</u>
Summe:	115,92

Bis auf die Forderung gegen die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG wurden alle anderen Beträge bis heute vereinnahmt.

Die Umlage der Nebenkosten erweist sich bis auf die Heizkostenabrechnung als völlig unproblematisch. Auf Wunsch von Rewe werden daher die Heizkosten ab 2004 zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach Fläche abgerechnet. Bisher wurden die Heizkosten zu 100 % nach Verbrauch umgelegt.

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



Rechnungsabgrenzungsposten:

	T€
Versicherungsbeiträge 2004	0,25

Rückstellungen:

	T€
Kosten Handelsregister	46,20
Kosten Centermanagement	221,76
Prüfung Jahresabschluss	4,09
Grundsteuer	323,34
Summe:	595,39

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Provisionsverpflichtungen für die Vermittlung des Gesellschaftskapitals	83,75
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	72,99
	156,74

Sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus den Umsatzsteuervoranmeldungen November und Dezember 2003 sowie den Jahreserklärungen 2002 und 2003 bestanden saldiert in Höhe von T€ 40,36.

Zum 31.12.2003 waren Ausschüttungsschecks an die Gesellschafter in Höhe von T€ 84,12 noch nicht eingelöst, während sich Guthaben der Mieter Frau Elke Pralle (T€ 0,10), RENO Schuhcentrum GmbH (T€ 1,60), Takko Holding GmbH (T€ 1,73), Charles Vögele Deutschland GmbH (T€ 1,13) und Staples (Deutschland) GmbH (T€ 3,27) aus der Nebenkostenabrechnung 2003 auf insgesamt T€ 7,83 summierten.

5. Steuerliches Ergebnis 2003

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 51.129,19 (früher DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio beträgt

€ 1.798

und liegt damit um € 122 unter den Prospektzahlen (im Vorjahr lag es um € 438 darüber).

Die Abweichung von rund 6,4 % lässt sich damit erklären, dass der positive Saldo zwischen dem Gesamtbetrag der umlagefähigen Nebenkosten und den Vorauszahlungen der Mieter erst in diesem Jahr vereinnahmt wurde.

Das steuerliche Ergebnis 2002 wurde mit Feststellungsbescheid des Finanzamtes München V vom 03.06.2004 festgesetzt. Der Steuerbescheid erging unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Steuererklärung für das Jahr 2003 wird beim Finanzamt München V unter der Steuernummer 148/641/11032 eingereicht.

6. Ausschüttung 2003 und voraussichtliche Ausschüttung 2004

Das Geschäftsjahr 2003 verlief weitgehend planmäßig, da die etwas geringeren Miet- und Zinseinnahmen durch Ausgabenminderungen kompensiert werden konnten.

Demzufolge wurden die prospektgemäßen 6,1 % (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) am 27.11.2003 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Bei einer Kommanditbeteiligung ohne Agio von € 51.129,19 (= DM 100.000) betrug die Ausschüttung demnach

€ 3.119.

Das laufende Geschäftsjahr 2004 verlief ebenso weitgehend planmäßig, wenn man von den bisher immer noch nicht eingetretenen Mieterhöhungen und niedrigeren Zinseinnahmen absieht. Ein Ausgleich dieser Einnahmenminderungen, die sich auf ca. T€ 110 belaufen werden, kann durch die Auflösung von Reserven kompensiert werden. Diese bestehen zum einen aus Einsparungen im Investitionsplan und zum anderen aus der in den Vorjahren erwirtschafteten höheren Liquiditätsreserve.

Sofern keine außergewöhnlichen Umstände bis zum Jahresende mehr eintreten, wird deshalb die prospektgemäße Ausschüttung von 6,1 % (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) für das Jahr 2004 erfolgen können.

Bericht über die Beiratssitzung

der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach
am 06.08.2004

Teilnehmer:

Herr Dr. Kryst	Beiratsmitglied
Herr Steinmeier	Beiratsmitglied
Herr Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Seltenreich	kooptiertes Beiratsmitglied
Herr Benitez (zeitweise)	Centermanager
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Herr Wolfgang Metschnabl	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2003

Herr Hauch erläutert schlüssig und nachvollziehbar an Hand des vorliegenden Jahresabschlusses die Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft im Jahr 2003, die nahezu prospektgemäß sind. Sein Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2004 endet mit dem Resümee, dass die Ausschüttung bei weiterhin normalem Geschäftsverlauf in prospektierter Höhe (6,10 %) erfolgen wird, obwohl zum 01.06.2003 kalkulierte Mieterhöhungen aufgrund der in den letzten Jahren geringen Inflationsraten voraussichtlich erst im Jahr 2005 eintreten.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus konnten die geplanten Zinseinnahmen nicht erzielt werden. Wie Herr Hauch hierzu ausführt, wurde im Jahr 2002 Pfandbriefe mit einem Nominalzins von 4,25 % p. a. zum Kurs von 88,7 % und mit einer Rendite von 5,55 % erworben. Zum 31.12.2003 wiesen diese Wertpapiere einen Kurs von 98,6 % auf. Dieser Kursanstieg entspricht einer Wertsteigerung von T€ 39,6, mit der die geringeren Zinseinnahmen hätten ausgeglichen werden können. Aus handelsrechtlichen Gründen ist dieser Wertzuwachs, der durch die Einlösung des Pfandbriefes zum Kurs von 100 % im Jahr 2014 abgesichert ist, allerdings erst zum Einlösetermin oder durch einen möglichen Verkauf zu realisieren.

Daraus resultierende Mindereinnahmen dürften nach Aussage von Herrn Hauch durch die Auflösung von Reserven kompensiert werden können. Diese bestehen zum einen aus Einsparungen im Investitionsplan und zum anderen aus der höheren Liquiditätsreserve.

1. Ablauf der Gewährleistung

Vor Ablauf der 5jährigen Gewährleistung wurden sämtliche vorhandenen Mängel aufgenommen und bewertet. Die jetzt vorliegenden Zahlen und das weitere Vorgehen gegen den gewährleistungsverpflichteten Verkäufer wurden mit dem Beirat besprochen und vertrauensvoll abgestimmt.

2. Allgemeines

Die Beiratsmitglieder zeigen sich sehr erfreut über die hervorragende Zusammenarbeit zwischen dem Centermanager Herr Benitez und der Fondsgesellschaft. Ausführlich berichtet Herr Benitez über die zahlreichen Aktivitäten seiner Werbegemeinschaft (verkaufsoffene Sonntage, Modenschau mit Live-Musik, Flohmarkt, kostenloser Bustransfer zum neuen S-Bahnhof), mit denen der Bekanntheitsgrad und die Kundenakzeptanz des RING CENTER in letzter Zeit gefördert wurden.

Die von Herrn Hauch aufgezeigten Umsätze der Mieter im RING CENTER lassen erkennen, dass sich manche Branchen, insbesondere im Textilbereich, trotz der guten Lage des Objekts von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht loslösen können.

Bei einem Rundgang durch das Fondsobjekt hinterließ das RING CENTER einen sehr gepflegten Eindruck bei den Beiräten.

Der Beirat bedankt sich bei allen Beteiligten für die geleistete Arbeit.

Heinrich H. Seltenreich

Dr. Peter Kryst

Günter Steinmeier

Hans Rebhan

Geschäftsgang 2003 und 1. Halbjahr 2004

Trotz der allgemein schlechten Stimmung im Einzelhandel ist bemerkenswert festzustellen, dass sich die Umsatzentwicklung der meisten Mieter diesem Trend anschließt, während einige wenige von Umsatzsteigerungen berichten können.

Wie bereits in den Vorjahren zu beobachten war, leidet die Textilbranche überproportional unter der Kaufzurückhaltung. Ähnliches gilt für den Schuheinzelhandel, der mit drei Geschäften im RING CENTER vertreten ist. Erfreulicherweise war aber in diesem Bereich seit dem Frühjahr 2004 eine Stabilisierung bzw. leichte Aufwärtsentwicklung festzustellen. Bei den kleineren Mietern, insbesondere den Konzessionären von Rewe in der Mall, war die Geschäftsentwicklung sehr differenziert, jedoch zum überwiegenden Teil positiv. Gerade diese kleinen Läden sowie die Gastronomie mit Cafes und Eisdielen konnten sich durch persönliches Engagement, ansprechende Warenpräsentation und gute Qualität Vorteile verschaffen.

Zusammengefasst wurde von allen Mietern im Jahr 2003 ein Umsatz erzielt, der um rund 1 % über dem Vorjahreswert lag.

Über die zahlreichen Aktivitäten des Centermanagements zur Förderung des RING CENTER berichtete Herr Benitez ausführlich in der Sitzung des Beirats (siehe hierzu den vorstehenden Bericht). Seiner Auffassung nach ist das RING CENTER in den letzten fünf Jahren nicht nur in Offenbach und Umgebung, sondern bundesweit bei vielen Filialisten zu einem Begriff geworden.

Zum fünfjährigen Bestehen des RING CENTER sind in der 44. KW und insbesondere am 28.10.2004 zahlreiche Veranstaltungen und Aktivitäten geplant, die den Bekanntheitsgrad und die Anziehungskraft des Fachmarktzentrums noch steigern sollen.

Wirtschaftliche Entwicklung des Ankermieters Rewe

Wie im letzten Geschäftsbericht informieren wir Sie an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der Rewe-Handelsgruppe, die allein deshalb von Bedeutung ist, weil unser Hauptmieter 77 % der Mieteinnahmen abdeckt.

Während die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland seit zehn Jahren 2003 erstmals wieder leicht rückläufig war und der Einzelhandel einen Umsatzverlust von einem Prozent zu beklagen hatte, konnte sich die Rewe-Handelsgruppe deutlich von diesem Negativtrend absetzen. Umsatz und Ergebnis übertrafen bei weitem die Erwartungen, die an das Geschäftsjahr 2003 gestellt wurden.

Der Gesamtumsatz der Rewe-Gruppe ist 2003 um 4,7 % auf € 39,2 Mrd. (netto) gestiegen. Mit diesem neuen Rekordumsatz knüpft Rewe an die Spitzenzuwächse vergangener Jahre an, die vor allem durch Akquisitionen im Ausland, bei Baumärkten und in der Touristik geprägt waren. In Verbindung mit einem kontinuierlichen Wachstum im deutschen Lebensmittelhandel hat die Rewe-Gruppe in den letzten zehn Jahren ihren Umsatz nahezu verdoppelt.

Das Umsatzplus von € 1,8 Mrd. im Jahre 2003 ist neben einem zweistelligen Wachstum im Ausland auch auf Zugewinne beim Lebensmittelhandel in Deutschland zurückzuführen.

III. Aktuelle Informationen



Damit konnte ein Umsatzrückgang im Bereich Touristik, der auf die schlechte Konjunktur und die Folgen des Irak-Krieges zurückzuführen war, wettgemacht werden. Unter den zehn größten Unternehmen der Branche in Deutschland wird Rewe als die Nr. 2 ausgewiesen. Insgesamt wurde der Einzelhandelsumsatz in Deutschland von rund € 23,9 Mrd. trotz Wirtschaftsflaute und Umsatzrückgängen in der Einzelhandels- und Touristikbranche gehalten.

Der Auslandsanteil der Rewe-Handelsgruppe ist um vier Prozentpunkte auf 26 % gestiegen, im Lebensmittelhandel hat er bereits 29 % erreicht. Die Anzahl der Einzelhandelsmärkte ist nach gezielten Strukturbereinigungen um 296 Standorte gestiegen. 2003 wurden insgesamt 11.492 Märkte betrieben. Die Verkaufsfläche hat sich entsprechend um 2,7 % auf 8,9 Mio. Quadratmeter erhöht. Mit der Expansion war auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Ende 2003 waren bei der Rewe-Gruppe 192.613 Mitarbeiter beschäftigt, 5.417 mehr als im Vorjahr. Während im deutschen Einzelhandel 2003 rund 30.000 Arbeitsplätze abgebaut wurden, blieb die Beschäftigtenzahl bei Rewe mit rund 135.800 nahezu unverändert.

Die Rewe-Gruppe ist mit überplanmäßigen Umsatzzuwächsen in das Jahr 2004 gestartet. In welchem Ausmaß allerdings der Einzelhandel von den vom Ifo-Institut vorhergesagten steigenden Konsumausgaben profitiert, ist in Anbetracht der im Jahr 2004 zusätzlich aufgetretenen Unsicherheitsfaktoren schwer einzuschätzen.

IV. a) Bilanz zum 31.12.2003



AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		83.749,61	84
B. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen (vgl. Anlage 4)		62.098.151,41	63.683
II. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens		354.800,00	355
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.196.399,23		1.048
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>115.921,96</u>	1.312.321,19	136
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		249,89	0
E. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		10.772.700,96	11.993
		<u>74.621.973,06</u>	<u>77.299</u>
		=====	=====

IV. a) Bilanz zum 31.12.2003



				PASSIVA		
				€	€	Vorjahr T€
A. GESELLSCHAFTSKAPITAL						
1.	Komplementärkapital		306.775,13			307
2.	Kommanditkapital		<u>33.748.331,91</u>			33.748
			34.055.107,04			
3.	Ausschüttungen	./.	8.939.815,59		./.	6.931
4.	Sonstige Entnahmen	./.	<u>14.524,79</u>	25.100.766,66	./.	14
B. RÜCKSTELLUNGEN					595.388,96	522
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN					48.636.768,99	49.196
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN						
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		156.736,99			335
2.	Sonstige Verbindlichkeiten		<u>132.311,46</u>	289.048,45		136
					-----	-----
					74.621.973,06	77.299
					=====	=====

**IV. b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2003**



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	5.518.808,37		5.472
2. Zinsen und ähnliche Erträge	63.942,51		77
3. Sonstige Erträge	<u>33.428,01</u>	5.616.178,89	19
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./. 1.591.304,97		./. 1.588
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./. 1.596.398,52		./. 1.614
6. Grundsteuer	./. 99.347,08		./. 99
7. Sonstige Aufwendungen	./. <u>1.108.186,14</u>	./. <u>4.395.236,71</u>	./. <u>1.123</u>
8. Jahresüberschuss		1.220.942,18 =====	1.144 =====

ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH BESTANDSVergLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2003

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss		
		zum 01.01.2003	zum 31.12.2003			
	€	€	€	€		
<u>Erträge</u>						
Umsatzerlöse	5.518.808,37	97.495,72	./.	74.940,13	5.541.363,96	
Zinsen und ähnliche	63.942,51	16.768,70	./.	16.317,18	64.394,03	
Sonstige Erträge	33.428,01	./.	21.311,40	./.	3.403,11	8.713,50
Vereinnahmte Mehr-	<u>0,00</u>	<u>13.630,03</u>		<u>871.224,69</u>	<u>884.854,72</u>	
	5.616.178,89	106.583,05		776.564,27	6.499.326,21	
	-----	-----		-----	-----	
<u>Aufwendungen</u>						
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.591.304,97	0,00		0,00	1.591.304,97	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.596.398,52	0,00		0,00	1.596.398,52	
Grundsteuer	99.347,08	0,00	./.	80.852,00	18.495,08	
Sonstige Aufwendungen	1.108.186,14	286.483,13	./.	287.319,36	1.107.349,91	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	172.400,41		152.890,24	325.290,65	
Umsatzsteuerzahlungen	<u>0,00</u>	<u>16.814,01</u>		<u>690.975,59</u>	<u>707.789,60</u>	
	4.395.236,71	475.697,55		475.694,47	5.346.628,73	
	-----	-----		-----	-----	
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	1.220.942,18				=====	
Überleitungsposten		./.	369.114,50	300.869,80	=====	
			=====	=====		
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung					1.152.697,48	
					=====	

IV. d) Bestätigungsvermerk



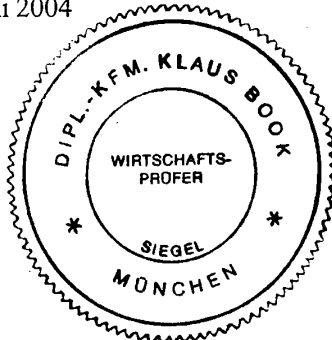
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluß 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 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschußrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlußprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, daß Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluß überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfaßt die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, daß meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 2. Juli 2004



Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

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

V. Wirtschaftliche Ergebnisse der Jahre 1999 - 2003



	1999			2000		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	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	123
- Summe Ausgaben	- 207	- 187	20	- 2.469	- 2.435	33
ZWISCHENSUMME				2.266	2.469	
Abweichung Ausschüttung						
ZAST, SolZ, Spende					3	- 3
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	102	148	46	257	456	200

	2001			2002		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	456	200	414	660	246
1. Investitionsphase						
Ausgaben	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.636	4.686	50	4.641	4.608	- 33
./ Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.475	- 2.417	58
ZWISCHENSUMME	2.422	2.668		2.166	2.191	
Abweichung Ausschüttung				2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Spende		1	- 1	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	414	660	246	571	628	57

	2003		
	Soll	Ist	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	571	628	57
1. Investitionsphase			
Ausgaben	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase			
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69
./ Summe Ausgaben	- 2.481	- 2.410	71
ZWISCHENSUMME	2.817	2.876	
Abweichung Ausschüttung			
ZAST, SolZ, Spende		0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	808	867	59

Geringfügige Differenzen aufgrund Euro-Umstellung bzw. durch Rundungen möglich

VI. Steuerliche Ergebnisse der Jahre 1998 - 2003



Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129,19 (früher DM 100.000) zzgl. 5 % Agio

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt €	Ist-Ergebnis lt. Steuerbescheid (1) lt. Steuererklärung (2)		Differenz €
		Gesellschaftsbeitritt in		
		1998 €	1999 €	
1998		- 24.298 (1)		
1999		0	- 22.527 (1)	
2000		4.347 (1)	2.576 (1)	
2001		1.828 (1)	1.828 (1)	
2002		2.207 (2)	2.207 (2)	
2003		1.798 (2)	1.798 (2)	
1998 – 2003	- 15.062	- 14.118	- 14.118	944

Die Differenz von € 944 resultiert daraus, dass per Saldo in den vergangenen Jahren sowohl durch höhere Einnahmen als auch geringere Ausgaben Überschüsse erzielt wurden, die letztendlich die Sonderausschüttung von 0,65 % im Jahr 2002 ermöglicht haben. Daneben bestehen Rückstellungen von T€ 545 für Aufwendungen (Kosten Centermanagement 2003 und Grundsteuer 2000-2003), die erst in Folgeperioden ergebniswirksam werden.

Im Rahmen einer seit dem 28.06.2004 laufenden steuerlichen Betriebsprüfung werden die Jahre 1999 bis einschließlich 2002 endgültig veranlagt. Über die Ergebnisse der Betriebsprüfung werden wir Sie zeitnah, spätestens mit dem nächsten Rundschreiben informieren.

VI. Steuerliche Ergebnisse der Jahre 1998 - 2003



Gebundenes Kapital per 31.12.2003

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis.

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 (= € 51.129,19) zzgl. 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) Steuer-erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
	DM	DM			
1999	- 105.000				
1999	2.000	- 44.058			
2000	6.100	5.038			
2001	6.100	3.575			
2002	6.750	4.317			
2003	<u>6.100</u>	<u>3.517</u>			
Ist-Zahlen:	- 77.950	- 27.611	50 %	13.806	- 64.144
lt. Prospekt:	- 78.600	- 29.458	40 %	11.044	- 66.906
Abweichung:	650	1.847	30 %	8.283	- 69.667

Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen





ILG

**PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING
FINANZIERUNGEN 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