



Immobilien-Fonds Nr. 28

Bericht über das Geschäftsjahr 2004

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



	Seite
I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004	2
1. Allgemeines	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2004	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	3
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 / Bilanz zum 31.12.2004	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve	6
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004	7
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen	7
4. a) Ausschüttung 2004	9
b) voraussichtliche Ausschüttung 2005	9
5. Steuerliches Ergebnis 2004	9
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005	9
7. Kapitalbindung	10
8. Zweitmarkt	10
II. Bericht des Beirates vom 18.07.2005	11
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003	14
IV. Jahresabschluss 2004	
1. Bestätigungsvermerk	15
2. Bilanz zum 31.12.2004	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2004	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004	19
V. Aktuelle Informationen	20
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse der Jahre 1999 – 2004	24
VII. Steuerliche Ergebnisse der Jahre 1998 – 2004	25

1. Allgemeines

Der Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.1999 wurde hinsichtlich eines Soll-Ist-Vergleiches bereits ausführlich im Gesellschafter-Rundschreiben Nr. 5 vom 12.05.2000 erläutert. Im Geschäftsjahr 2004 sind voraussichtlich die letzten Kosten für Handelsregistereintragungen von Kommanditisten in Höhe von T€ 3,5 angefallen, so dass die hierfür bestehende Rückstellung von T€ 46,2 aufgelöst wurde. Die Einsparung, die somit T€ 42,7 betrug, ist in der laufenden Rechnung nicht enthalten, sondern in der Übersicht auf Seite 6. Aus den bisherigen Mehraufwendungen im Finanz- und Investitionsplan von T€ 8,5 wird dadurch ein Minderaufwand von T€ 34,2.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2004

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2004	Differenz *
	T €	T €	T €
Mieteinnahmen	4.664,5	4.602,9	- 61,6
Zinseinnahmen	108,3	64,1	- 44,2
= Summe Einnahmen	4.772,8	4.667,0	- 105,8
Annuität	2.155,2	2.155,2	+ 0,0
Reparaturaufwand	34,8	25,7	+ 9,1
Nebenkosten	151,9	14,1	+ 137,8
Kosten Jahresabschluss	4,1	4,1	+ 0,0
Verwaltungskosten	139,9	137,5	+ 2,4
Zugänge Anlagevermögen	0,0	20,2	- 20,2
Sonstige Kosten	0,0	15,1	- 15,1
Summe Ausgaben	2.485,9	2.371,9	114,0
Einnahmenminderung			- 105,8
Ausgabenminderung			+ 114,0
Zinsabschlagsteuer/SolZ	0,0	0,8	- 0,8
Liquiditätsmehrung aus der lfd. Rechnung			7,4
Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2004	48.062,6	48.059,8	2,8

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: - T€ 61,6

Übersicht Mietnahmen	T€
Miete laut Prospekt	4.664,5
Tatsächliche Miete	<u>4.602,9</u>
Abweichung:	<u>- 61,6</u>
Erläuterung der Abweichung:	
Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	+ 7,3
Amortisation Ausstattung Centerbüro (letzte Rate)	+ 6,0
Fehlende Mieterhöhungen	- 71,7
Mietdifferenz SIEMES / Frick	- 15,4
Nachzahlung Miete Frick 2002	+ 12,2

Ursächlich für die nicht prospektgemäßen Einnahmen war in erster Linie die im Vergleich zur Kalkulation niedrigere Inflationsrate in den vergangenen Jahren. Deshalb konnten von den zum 01.06.2003 kalkulierten Mieterhöhungen bei Vögele, RENO, Staples, Takko, Frisör Klier und Pralle lediglich diejenigen bei den beiden letztgenannten Mietern und auch erst zum 01.12.2004 durchgeführt werden.

Nach der derzeitigen Inflationsrate kann mit weiteren Mieterhöhungen erst im Verlauf des Jahres 2005 gerechnet werden.

Wie auch im Vorjahr 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. Demzufolge konnte nur die vereinbarte Mindestmiete vereinnahmt werden. Die hieraus resultierende Mietdifferenz betrug deshalb wieder T€ 15,4.

Im letzten Jahr haben wir Sie an dieser Stelle darüber informiert, dass vom Verwalter des sogenannten Vermieterpools, der die in den Frick-Filialen vorhandenen Warenbestände veräußerte, im Berichtsjahr eine Zahlung von T€ 12,2 erfolgte. Dieser Betrag, der überwiegend Mietforderungen aus dem Jahr 2002 betraf, ist in den oben angegebenen Mieteinnahmen enthalten.

Zinseinnahmen: - T€ 44,2

Nach dem Vorjahr wurden die kalkulierten Zinseinnahmen im Berichtsjahr zum zweiten Mal nicht erreicht.

Für die Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Mittel wurde ein Zinssatz von 5,0 % p.a. kalkuliert. Im Gegensatz dazu bewegten sich die Festgeldzinsen im Bereich von nur 1,7 % bis 2,0 % p.a. Die Tatsache, dass die ab 01.01.2000 nachzuzahlende Grundsteuer für das bebaute Grundstück im Berichtsjahr noch nicht fällig wurde und auch die Rechnung von REWE für das Centermanagement 2004 erst im Mai 2005 zu bezahlen war, führte nur zu einer geringfügigen Kompensation.

Planmäßig sollte die Anlage der Liquiditätsreserve in langfristigen Wertpapieren eine Rendite von 5,5 % p. a. erwirtschaften. Tatsächlich liegt diese bei den Pfandbriefen der

Allgemeinen Hypothekendarlehen Rheinboden AG (Nennwert: T€ 400) bei 5,5 % p.a. und den Inhaberschuldverschreibungen der Norddeutschen Landesbank (T€ 200) bei 4,3 %. Jedoch ist hierin die Kursdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufkursen und dem Einlösekurs bei Endfälligkeit im Jahr 2014 einbezogen. Bei einem Verkauf der Wertpapiere zu den aktuellen Kursen (per 11.07.2005) ergäbe sich durch die Realisierung der stillen Reserven ein Kursgewinn von T€ 93,4, der zudem auf Gesellschafterebene steuerfrei wäre. Eine Wiederanlage der durch einen Verkauf frei werdenden Mittel ist jedoch derzeit nur zu einem Zinssatz von ca. 3,1 % p. a. möglich, so dass sich der Vorteil aus einem vorzeitigen Verkauf auf die Steuervorteile reduziert.

Reparaturaufwand: + T€ 9,1

Fast alle Kosten wurden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Davon ausgenommen waren lediglich zwei Kleinreparaturen bei REWE (T€ 1,9) und die Anfertigung von Reserveschlüsseln für die Toranlage (T€ 0,1). Der überwiegende Teil der von der Gesellschaft getragenen Kosten betraf Aufwendungen, die im Rahmen der Mängelverfolgung angefallen sind. Hierunter fallen Gutachterkosten inkl. Nebenarbeiten (T€ 9,8) sowie Rechts- und Beratungskosten (T€ 13,9). Im Rahmen der kürzlich mit dem Generalübernehmer getroffenen Regelung zur Abgeltung der Gewährleistungsansprüche, über die wir umfangreich ab Seite 19 berichten, wurden diese Aufwendungen abgegolten.

Nebenkosten: + T€ 137,8

Kalkuliert sind Kosten in Höhe von T€ 151,9; tatsächlich sind jedoch nur T€ 14,1 angefallen. Die Minderaufwendungen haben folgenden Hintergrund:

Mit Bescheid vom 07.03.2005 wurde vom Stadtsteueramt Offenbach rückwirkend ab 01.01.2000 die Grundsteuer für das bebaute Grundstück mit jährlich T€ 78,3 festgesetzt. Die Kalkulation ging hingegen auf der Basis 1998 von einem Betrag von T€ 102,3 (die rechnerisch ermittelten DM 194.306 wurden aus Vorsichtsgründen zu DM 200.000 aufgerundet) aus, der jährlich mit 3 % steigen und zu 81 % bei der Gesellschaft verbleiben sollte. 81 % entsprechen dem Anteil der Mieter REWE und Frick. Tatsächlich beträgt jedoch der Anteil der Mieter, die keine Grundsteuer übernehmen, nur 76,42 % und zudem blieb bisher die kalkulierte Erhöhung des Hebesatzes aus.

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen mit den Mietern wurde ab dem Jahr 2000 der kalkulatorisch ermittelte Wert von T€ 99,3 (= TDM 194,3) unter Hinweis auf die zu erwartenden Nachzahlungen umgelegt. Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass 76,42 % (= Anteil REWE) hiervon bei der Gesellschaft verbleiben, so dass sich bereits in den Jahren 2000 bis 2003 vorläufige Einsparungen von zusammen T€ 63,9 ergaben. Aufgrund des jetzt vorliegenden Grundsteuerbescheides erhöhen sich die Ersparnisse für diese Jahre erfreulicherweise um weitere **T€ 65,7** (also auf insgesamt T€ 129,6), während sie im Berichtsjahr **T€ 39,1** betragen.

Die nicht umlagefähigen Versicherungskosten waren mit T€ 49,9 kalkuliert, tatsächlich betragen diese nur T€ 25,9. Die Einsparung belief sich also auf **T€ 24,0**.

Die Vergütungen für die Tätigkeit des Beirats einschließlich angefallener Reisespesen schlugen mit T€ 3,9 zu Buche; kalkuliert waren T€ 3,1 (Mehraufwand **T€ 0,8**).

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



Periodische Verschiebungen von Kosten in Zusammenhang mit der Abrechnung von Ersatzvornahmen mit dem Gewährleistungsverpflichteten führten zu einer Einsparung von **T€ 9,7**.

Auf den Mieter SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG nicht umlagefähige Reinigungskosten der Mall beliefen sich auf **T€ 1,1** (im Vorjahr nur T€ 1,0).

Im Gegensatz dazu konnte die anteilige Abschreibung 2004 für die Anschaffung der bisher geleasteten Teleskop-Arbeitsbühne an die Mieter weitergegeben werden (**T€ 1,2**), während per Saldo **T€ 0,2** als positiver Ausgleichsposten durch zeitliche Buchungsunterschiede bei den umlagefähigen Nebenkosten entstanden.

Verwaltungskosten: + T€ 2,4

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

Zugänge Anlagevermögen: - T€ 20,2

Ein Betrag von T€ 8,1 ist für die Erstausrüstung des Centermanagementbüros angefallen. Es handelte sich um EDV-Ausrüstung und zwei Klimageräte. Das Budget der REWE ist damit immer noch nicht ausgeschöpft (offen sind per 31.12.2004 T€ 9,7), obwohl die dafür veranschlagten Beträge bis zum 12.10.2004 bereits voll zurückgeflossen sind.

Aus Sicherheitsgründen wurde an der östlichen Begrenzung des Flachdaches über der Auffahrt zum Parkdeck ein Gittermattenzaun errichtet. Dadurch wird der Zutritt auf das Flachdach, z. B. durch spielende Kinder, erschwert und auch möglichen Beschädigungen an der Dachhaut und der Blitzschutzanlage vorgebeugt. Außerdem ist damit eine latente Absturzgefahr vom Flachdach auf die Zufahrt zum Parkdeck weitgehend gebannt. Die Kosten für die Errichtung des Zaunes schlugen mit T€ 5,9 zu Buche.

Die bisher über einen Leasingvertrag angemietete Teleskop-Arbeitsbühne wurde zum Preis von T€ 6,2 angeschafft. Sie wird für Reinigungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten eingesetzt. Die bisherigen Leasinggebühren wurden im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf die Mieter umgelegt, während die Anschaffungskosten über die Abschreibung innerhalb von drei Jahren an die Mieter weiterbelastet werden.

Sonstige Kosten: - T€ 15,1

Anlässlich der Beiratssitzung am 06.08.2004 erläuterte der Centermanager Herr Benitez ausführlich die Aktivitäten der Werbegemeinschaft RING CENTER. Dabei werden von den Mietern erhebliche Mittel aufgebracht, um durch Werbeaktionen und Veranstaltungen den Bekanntheitsgrad und die Anziehungskraft des RING CENTER zu erhalten und zu steigern. Die Geschäftsführung hat daher dem Wunsch des Centermanagers entsprochen, die im Rahmen der Feiern zum 5-jährigen Bestehen des RING CENTER in der Woche vom 25. - 30.10.2004 geplanten Veranstaltungen (u. a. mit Live-Musik, Verlosungen, Ausstellungen) mit € 15.000 zu unterstützen. Weitere Aufwendungen (T€ 0,1) fielen an für Handelsregisterauszüge und Weihnachtspresents.

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



Zinsabschlagsteuer / Solidaritätszuschlag: - T€ 0,8

Bedingt durch die Anlage von Tagesgeldern im Inland wurden von der Gesellschaft insgesamt T€ 0,8 an Zinsabschlagssteuer und Solidaritätszuschlag abgeführt. Diese Steuerzahlungen werden Ihnen bei Ihrer Einkommensteuerveranlagung 2004 anteilig angerechnet. Aus der Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis 2004 entnehmen Sie bitte den Betrag, der auf Ihre Beteiligung entfällt.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 / Bilanz zum 31.12.2004

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

Im Jahr 2004 wurde - wie vorstehend unter Punkt 2 erläutert – per Saldo ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt und somit auch die prospektierte Ausschüttung von 6,1 % verdient.

Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 lag mit T€ 1.194,6 um T€ 108,6 über der Kalkulation.

Unter VI. erhalten Sie eine Zusammenfassung der Entwicklung der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2004.

	gemäß Prospekt	Einsparung(+) Mehraufwand(-)	gemäß Jahresabschluss per 31.12.2004
	T€	T€	T€
Stand 31.12.2004	1.086,0		
ab-/zuzüglich:			
Investitionsplan Stand per 31.12.2003		- 8,5	
Auflösung Rückstellung für Handels- registereintragungskosten		+ 42,7	
Investitionsplan Stand per 31.12.2004		+ 34,2	
ab-/zuzüglich:			
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 1999		+ 51,8	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2000		+ 154,3	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2001		+ 49,4	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2002		+ 24,2	
= Zwischensumme		+ 313,9	
Sonderausschüttung 2002		- 214,1	
= Zwischensumme nach Sonderausschüttung		+ 99,8	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2003		+ 1,4	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2004		+ 7,4	
Stand 31.12.2004		+ 108,6	1.194,6

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004

Aus der unter IV. 1. abgedruckten Bilanz zum 31.12.2004 können Sie die oben ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.194,6 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		553,6	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	1.186,4		
- Sonstige Vermögensgegenstände abzüglich	<u>242,2</u>	1.428,6	1.982,2
3. Rückstellungen		4,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	631,6		
- Sonstige Verbindlichkeiten	<u>151,8</u>	<u>783,4</u>	<u>787,5</u>
= Liquiditätsreserve per 31.12.2004			1.194,7

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Der relativ hohe Geldbestand von T€ 1.186,4 ist im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten für die nachzuzahlende Grundsteuer und die Kosten des Centermanagements 2004 zu sehen.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent:	Art:	Laufzeit:	Rendite:	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2004 T€
Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG	Pfandbriefe	20.01.2014	5,5 %	354,8	415,2
Norddeutsche Landesbank	Inhaberschuldverschreibungen	06.01.2014	4,3 %	198,9	206,5

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2004 zu den Anschaffungskosten angesetzt; die stillen Reserven beliefen sich auf T€ 68,0.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Hierbei handelt es sich um die Bürokasse des Centermanagements, die laufenden Konten bei der Westdeutschen ImmobilienBank in Mainz und Luxemburg, der Landesbank Baden-Württemberg, Mannheim, sowie Festgeldkonten bei der Landesbank Rheinland-Pfalz International S.A., Luxemburg, und der Landesbank Baden-Württemberg, London.

	T€
Kasse Centermanagement	1,0
Laufende Konten	63,0
Festgeld	<u>1.122,4</u>
Summe:	1.186,40

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



Sonstige Vermögensgegenstände:

	T€
Forderung REWE Großflächen GmbH aus Nebenkostenabrechnung 2004 und Auslagenerstattung	93,7
Forderung Elke Pralle wegen Mietnachzahlung 2004 abzüglich Guthaben aus Nebenkostenabrechnung 2004	1,2
Forderung Klier wegen Mietnachzahlung 2004 abzüglich Guthaben aus Nebenkostenabrechnung 2004	0,7
Forderung GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG aus Weiterberechnungen	84,9
Forderung ILG GmbH aus Verwaltungskostenabrechnung 2004 abzüglich Auslagenerstattung	2,8
Noch nicht verrechenbare Vorsteuer	34,3
Forderungen aus Zinsabgrenzung Wertpapiere und Festgeld	<u>24,6</u>
Summe:	242,2

Bis auf die Forderung gegen die REWE Großflächen GmbH aus der Nebenkostenabrechnung 2004 (T€ 92,4), die gegenwärtig noch geprüft wird, wurden alle anderen Beträge bis heute vereinnahmt.

Rückstellungen:

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2004	4,1

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	631,6

Größte Einzelpositionen waren die nachzuzahlende Grundsteuer für die Jahre 2000-2004 (T€ 299) sowie die Rechnung von REWE für das Centermanagement 2004 (T€ 248,3).

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks aus Nebenkostenabrechnung 2004:	46,2
- Deutsche Woolworth GmbH & Co. KG	8,2
- TAKKO Holding GmbH	5,0
- RENO Schuhzentrum GmbH	4,5
- Charles Vögele GmbH	5,7
- SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG	0,4
- Staples Deutschland GmbH	7,9
gegenüber Finanzamt aus Umsatzsteuervoranmeldungen und Jahreserklärung 2003	<u>73,9</u>
Summe:	151,8

4. a) Ausschüttung 2004

Im Geschäftsjahr 2004 wurden die etwas geringeren Miet- und Zinseinnahmen durch außerordentliche Erträge und Ausgabenminderungen mehr als kompensiert. Demzufolge wurden prospektgemäß 6,1 % vom Gesellschaftskapital ohne Agio am 03.12.2004 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 100.000 (ohne Agio) betrug die Ausschüttung demnach

€ 6.100.

4. b) Voraussichtliche Ausschüttung 2005

Das laufende Geschäftsjahr 2005 verlief bisher – abgesehen von noch nicht eingetretenen Mieterhöhungen und niedrigeren Zinseinnahmen – weitgehend planmäßig. Ein Ausgleich dieser Einnahmenminderungen, die sich voraussichtlich auf ca. T€ 134 belaufen werden, kann durch Ausgabenkürzungen in ähnlicher Größenordnung kompensiert werden, ohne dass die in den Vorjahren angesparte höhere Liquiditätsreserve angegriffen werden muss.

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 2005 erfolgen können.

5. Steuerliches Ergebnis 2004

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

€ 3.771

und liegt damit um € 165 (im Vorjahr € 239) unter den Prospektzahlen. Die geringfügige Differenz von rund 4,2 % liegt im Rahmen der üblichen Abweichungen, die sich dadurch ergeben, dass in der Überleitungsrechnung zur Ermittlung des Überschusses aus Vermietung und Verpachtung nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben zu erfassen sind, die auch im betreffenden Jahr geflossen sind.

Vom Betriebsstättenfinanzamt München V wurde mit Bescheid vom 24.02.2005 das steuerliche Ergebnis für 2003 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2004 wird beim Finanzamt München V unter der Steuernummer 148/641/11032 eingereicht.

Die Ergebnisse der steuerlichen Betriebsprüfung, über die wir im Abschnitt „Aktuelle Informationen“ ausführlich berichten, werden vom Finanzamt München V in geänderten Bescheiden für die Jahre 1999 – 2002 voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2005 wirksam.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2005 der erbschaftsteuerliche Wert € 45.361 und der schenkungsteuerliche Wert € 49.268.

7. Kapitalbindung per 31.12.2004

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) zuzüglich 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) Steuerer-stattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt
	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	6.100	3.517				
2004	6.100	3.770				
Ist-Zahlen:	- 71.850	- 23.841	50 %	+ 11.921	- 59.929	- 190
lt. Prospekt:	- 72.500	- 25.522	40 %	+ 9.536	- 62.314	- 23
Abweichung:	650	1.681	30 %	+ 7.152	- 64.698	+ 145

Wegen der Sonderausschüttung im Jahr 2002 weicht die Kapitalbindung um DM 650 positiv von der Prognoserechnung ab, während sie sich nach Steuern je nach Steuersatz geringfügig besser oder schlechter darstellt.

8. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

Bericht über die Beiratssitzung

der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
am 18.07.2005

Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Günter Steinmeier	Beiratsmitglied
Herr Hans Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	kooptiertes Beiratsmitglied
Herr Francisco Benitez (zeitweise)	Centermanager des RING CENTER
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Herr Wolfgang Metschnabl	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Herr Hauch beginnt seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2004 wie üblich mit der Erläuterung der Einnahmen und der Ausgaben der Gesellschaft.

Zwar wurden die kalkulierten Mieteinnahmen erneut unterschritten. Ursache hierfür waren jedoch weder Mietausfälle noch Leerstände, sondern allein die Tatsache, dass aufgrund der gegenüber der Prospektannahme niedrigeren Inflationsrate erst bei zwei Mietern Mieterhöhungen vorgenommen werden konnten. Herr Hauch führt weiter aus, dass sich diese Unterdeckungen in den nächsten Jahren verstärkt fortsetzen werden, solange die Inflationsrate auf dem derzeitigen Niveau verharren sollte. Auf der anderen Seite behält die jährliche Ausschüttung eine entsprechend höhere Kaufkraft.

Ebenfalls unterschritten die Zinseinnahmen die Sollvorgabe, da die prospektierten Sätze für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel (5,0 %) und der langfristigen Geldanlage (5,5 %) aufgrund der Marktlage nicht zu erreichen waren.

Demgegenüber ergaben sich jedoch erhebliche Einsparungen bei den Nebenkosten, insbesondere bei den nicht auf REWE umlagefähigen Grundsteuern und Versicherungen. Einerseits liegt der nicht umlagefähige Anteil der Grundsteuer bei lediglich 76 % (kalkuliert waren 81 %), des weiteren blieben bisher Erhöhungen des Hebesatzes aus und nicht zuletzt ist es nach den Ausführungen von Herrn Hauch gelungen, den für die Berechnung der Grundsteuer maßgeblichen Einheitswert durch das Ausnutzen von Bewertungsspielräumen niedriger festzusetzen.

II. Bericht des Beirats vom 18.07.2005



Per Saldo überwogen die Ausgabenminderungen die Einnahmenausfälle, so dass neben der planmäßigen Ausschüttung von 6,1 % die Liquiditätsreserve prospektgemäß erhöht werden konnte.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2005 werden die Miet- und Zinseinnahmen unter den angenommenen Werten liegen. Jedoch belegt eine Berechnung der Verwaltung, dass bei einem weiterhin normalen Geschäftsverlauf im 2. Halbjahr 2005 davon auszugehen ist, dass die Ausschüttung in prospektierter Höhe (6,10 %) erfolgen kann, weil niedrigere Einnahmen insbesondere durch Einsparungen bei den Nebenkosten überkompensiert werden. Bei den Grundsteuer- und Versicherungskosten bewegen sich diese Einsparungen nachhaltig in einer Größenordnung von ca. T€ 63 jährlich, vorausgesetzt, dass die Grundsteuerhebesätze und die Versicherungsbeiträge stabil bleiben.

Herr Hauch stellt die Frage zur Diskussion, ob nicht der in den letzten Jahren erzielte Kursanstieg bei den langfristigen Wertpapieren herangezogen werden sollte, um damit Einnahmenausfälle zu kompensieren. Nach den aktuellen Kursen lägen die auf Gesellschafterebene steuerfreien Gewinne bei einer Veräußerung der Wertpapiere bei rund T€ 93. Nach eingehender Diskussion entschied sich der Beirat dafür, die Kursgewinne derzeit nicht zu realisieren, da bei einer Wiederanlage momentan kaum Renditen von 3 % zu erzielen sind und sich durch die relativ hohen Nominalzinsen von 4,25 % künftige Mindereinnahmen im Rahmen halten.

Zum Vergleich mit dem Generalübernehmer über die Abgeltung der Gewährleistungsansprüche erläutert Herr Hauch die mit dem Bausachverständigen und dem rechtlichen Berater vorgenommene Abwägung von Chancen und Risiken, die zur Höhe der Abschlusszahlung und Annahme des Vergleichs führten. Weiterhin wurde der Beirat über die steuerliche Behandlung der Vergleichszahlung informiert.

Abschließend zeigt Herr Hauch die unterschiedlichen Umsatzentwicklungen der Mieter im RING CENTER auf. Besonders im Bereich Textilien spiegelt sich die derzeitige Konsumflaute wider, während bei anderen Mietern erfreuliche Steigerungen zu verzeichnen sind.

Herr Benitez erläutert diese Entwicklung damit, dass hier die Innenstadtrandlage des RING CENTER mit seinem großen Parkplatz eine positive Rolle spielen könnte. Demgegenüber macht seinem Verbrauchermarkt in letzter Zeit zunehmend die wachsende Konkurrenz umliegender Discounter (ALDI, Lidl) zu schaffen. Diese ziehen insbesondere die Kunden an, die auf kurzen Wegen nur einige wenige Artikel kaufen möchten.

Weitere Werbemaßnahmen und Sonderveranstaltungen, wie z. B. die Jubiläumswoche zum 5jährigen Bestehen des RING CENTER im Oktober, verkaufsoffene Sonntage, Autogrammstunden mit bekannten Sportlern und Künstlern, Sonderverkäufe etc. sollen dazu beitragen, eine Trendwende zu wieder steigenden Umsätzen herbeizuführen.

Beim abschließenden Rundgang durch das RING CENTER erläutert Herr Benitez in letzter Zeit durchgeführte Umgestaltungen im Verbrauchermarkt. Auf ein tieferes Niveau zurückgebaute Regale bieten dem Kunden sowohl im Markt als auch von der Mall aus einen besseren Überblick über das umfangreiche Warensortiment. Die Hauptgänge sind verbreitert und dienen damit auch als Standfläche für Sonderaktionen. Ferner wurde eine Teilfläche des Verbrauchermarkts zur Mall hin abgetrennt und an ein Reisebüro vermietet.

II. Bericht des Beirats vom 18.07.2005



Damit konnte nach Angaben von Herrn Benitez eine Angebotslücke im RING CENTER geschlossen werden.

Auf die Beiräte machte das Fondsobjekts wie in den Jahren zuvor einen sehr gepflegten Eindruck.

Das seit Jahren bekannte Engagement von Herrn Benitez für eine positive Entwicklung des RING CENTER möchten wir an dieser Stelle besonders hervorheben und ihm für die geleistete Arbeit danken.

Abschließend möchten die Beiräte ausdrücklich ihre Zufriedenheit mit der Arbeit der Objektverwaltung hervorheben, die sich in kleinen wie in großen Belangen beispielhaft für die Interessen der Anleger einsetzt.

Dr. Peter Kryst

Hans Rebhan

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003



Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2003

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 61,47 % 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	40.692		
abzüglich Stimmenthaltungen	858		
= abgegebene Stimmen:	39.834		
davon			
genehmigt:	39.834	100,00 %	
nicht genehmigt:	0	0,00 %	

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2003 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	40.767		
abzüglich Stimmenthaltungen	606		
= abgegebene Stimmen	40.161		
davon			
einverstanden:	39.951	99,48 %	
nicht einverstanden:	210	0,52 %	

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2004 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	40.794		
abzüglich Stimmenthaltungen	914		
= abgegebene Stimmen	39.880		
davon			
einverstanden:	39.880	100,00 %	
nicht einverstanden:	0	0,00 %	

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2003 erteilt

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	40.914		
abzüglich Stimmenthaltungen	1.227		
= abgegebene Stimmen	39.687		
davon			
einverstanden:	38.893	98,00 %	
nicht einverstanden:	794	2,00 %	

Damit wurde der Änderung des Gesellschaftsvertrages (Ergänzung in § 7 Absatz 1 „Beirat“) zugestimmt.

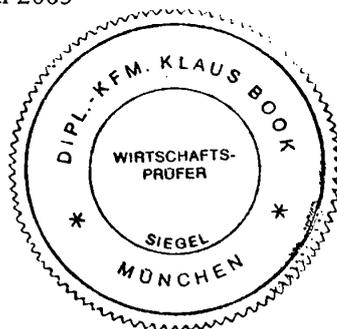
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"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 2004 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 13. Mai 2005




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

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

IV. 2. Bilanz zum 31.12.2004



AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		0,00	84
B. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen		60.716.791,00	62.098
II. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens		553.680,00	355
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.186.406,59		1.196
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>242.194,01</u>	1.428.600,60	116
D. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		9.239.235,09	10.773
		<u>71.938.306,69</u>	<u>74.622</u>
		=====	=====

IV. 2. Bilanz zum 31.12.2004



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	./. 10.948.815,46		./. 8.940
4. Sonstige Entnahmen	./. <u>15.310,37</u>	23.090.981,21	./. 14
B. RÜCKSTELLUNGEN		4.090,34	595
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN		48.059.791,64	48.637
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	631.622,69		157
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>151.820,81</u>	783.443,50	132
		_____	_____
		71.938.306,69	74.622
		=====	=====

IV. 3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2004



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	5.523.851,98		5.518
2. Zinsen und ähnliche Erträge	66.290,77		64
3. Sonstige Erträge	<u>219.429,26</u>	5.809.572,01	33
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./. 1.595.873,14		./. 1.591
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./. 1.578.316,65		./. 1.596
6. Grundsteuer	./. 78.286,56		./. 99
7. Sonstige Aufwendungen	./. <u>1.217.931,38</u>	./. <u>4.470.407,73</u>	./. <u>1.108</u>
8. Jahresüberschuss		1.339.164,28 =====	1.221 =====

IV. 4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004



	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2004 €	zum 31.12.2004 €	
<u>Erträge</u>				
Umsatzerlöse	5.523.851,98	74.940,13	- 53.943,02	5.544.849,09
Zinsen u. ähnliche Erträge	66.290,77	16.317,18	- 24.613,95	57.994,00
Sonstige Erträge	219.429,26	- 129.115,31	- 74.051,65	16.262,30
vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	12.027,83	878.458,29	<u>890.480,96</u>
	<u>5.809.572,01</u>	- 25.835,33	725.849,67	6.509.586,35
	-----	-----	-----	-----
<u>Aufwendungen</u>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.595.873,14	0,00	0,00	1.595.873,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.578.316,65	0,00	0,00	1.578.316,65
Grundsteuer	78.286,56	0,00	- 59.741,48	18.545,08
Sonst. Aufwendungen bez. Vorsteuer	1.217.931,38	282.450,01	- 248.658,35	1.251.723,04
bez. Umsatzsteuer	0,00	9.712,16	140.036,87	149.749,03
	<u>0,00</u>	<u>40.170,85</u>	<u>640.149,09</u>	<u>680.319,94</u>
	<u>4.470.407,73</u>	332.333,02	471.786,13	5.274.526,88
	-----	-----	-----	-----
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	1.339.164,28			=====
Überleitungsposten		- 358.168,35	254.063,54	=====
Gewinn nach Einnahmen-Überschuss- Rechnung				1.235.059,47 =====

Gewährleistung

Vor Ablauf der 5jährigen Gewährleistungsfrist wurden sämtliche Mängel aufgenommen und gegenüber dem gewährleistungsverpflichteten Generalübernehmer (GÜ) geltend gemacht. Eine zunächst vom GÜ vorgeschlagene pauschale Abgeltung der Mängelbeseitigungskosten scheiterte im Fortgang der Verhandlungen an den unterschiedlichen Auffassungen über die Kosten der Beseitigung der von uns gerügten Mängel. Zur Wahrung unserer Interessen wurde Herr Dr. Weise, ein Fachanwalt für Baurecht aus der Kanzlei Nörr, Stiefenhofer und Lutz, München, eingeschaltet. Als sich auch trotz weiterer Besprechungen mit Fachleuten innerhalb der mit dem GÜ einvernehmlich bis 10.01.2005 verlängerten Gewährleistungsfrist trotz intensiver Verhandlungen keine Einigung erzielen ließ, leitete Herr Dr. Weise am 28.12.2004 beim Landgericht Köln ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren ein, das jedoch nicht in Gang gesetzt wurde, weil sich die Parteien auf eine weitere Verlängerung der Verjährungsfrist verständigten.

Die wesentlichen Mängel, über deren Bewertung und Ausmaß Meinungsverschiedenheiten bestanden, waren die Sickerfähigkeit des Belages auf bestimmten Parkplatzflächen und Zufahrten sowie die Sicherheitsbeleuchtung im Objekt. Bei der Sicherheitsbeleuchtung konnte die erste Auffassung, dass grundsätzliche Ausführungsmängel vorliegen, nicht aufrecht erhalten werden, da wesentliche Reklamationen mieterseits vorgenommene Elektroinstallationen betrafen. Die eigentlich mit Mängeln behaftete Leistung des GÜ hat sich dem gemäß auf ein wesentlich geringeres Ausmaß reduziert. Deshalb hat sich die Aussetzung des Beweissicherungsverfahrens als richtig erwiesen.

Der zur Gewährleistung verpflichtete GÜ argumentiert damit, dass dieser Belag einer regelmäßigen Pflege bedarf. Wir dagegen haben angeführt, dass uns bis heute noch keine Pflegeanleitung, die aufgrund der Besonderheit des Belages bzw. Pflasters erforderlich ist, vorliegt. Ein von uns beauftragtes Fachingenieurbüro legte ein Konzept für eine komplette Umgestaltung des Entwässerungssystems vor und kommt dabei je nach Ausführungsvariante zu einem Aufwand von T€ [redacted] bis T€ [redacted]. Angesichts der Tatsache, dass bei eventuell später auftretender Pfützenbildung durch die nicht ausreichende Sickerfähigkeit nach Einschätzung von Fachleuten immer nur eine sektorale Schadensbehebung erforderlich wäre und auch aufgrund der damit einhergehenden Nutzungsbeeinträchtigungen für Kunden und Mieter durchgeführt werden könnte, käme sowieso keine andere Sanierungsform in Frage. Aus diesem Grunde gehen wir davon aus, dass die vom Gutachter genannten Gesamtkosten zwischen T€ [redacted] bis T€ [redacted] nur partiell und langfristig gestreckt anfallen werden.

Erfahrungen aus anderen Beweissicherungsverfahren zeigen, dass sich die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen als außerordentlich schwierig erweist und zudem weitere Gutachter-, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in erheblichem Umfang verursacht, so dass wir unmittelbar vor Auslaufen der letzten Verlängerung der Verjährungsfrist (30.06.2005) noch einmal einen Versuch unternommen haben, eine einvernehmliche Lösung mit dem GÜ zu erzielen. In harten Verhandlungen haben wir uns

schließlich auf eine pauschale Vergütung von

€ [REDACTED]

geeignet.

Im Vorfeld hatten wir uns mit unserem Bausachverständigen dahingehend abgestimmt, dass ein Vergleichsbetrag von T€ [REDACTED] - [REDACTED] mindestens erreicht werden sollte, um hieraus die sukzessive Abarbeitung der wesentlichen Mängel vornehmen zu können. Insofern ist der jetzt erzielte Kompromiss ein besseres Ergebnis als das angestrebte Verhandlungsziel. Der für uns tätige Rechtsanwalt, Herr Dr. Weise, hat uns ebenfalls empfohlen, diesen Vergleich unter Abwägung eines ungewissen Ausgangs einer gerichtlichen Auseinandersetzung anzunehmen.

Mit dem Vergleichsbetrag sind die bisher verauslagten Kosten für die Mängelverfolgung (T€ 48,7), die in der laufenden Rechnung der Vorjahre als Ausgaben enthalten waren, und die Aufwendungen für durchgeführte Ersatzvornahmen abgedeckt. Der wirtschaftliche Wert des Vergleichs reduziert sich somit auf ca. T€ [REDACTED]. Mit diesem Betrag werden wir künftige Mängel aus diesem Bereich beheben. Damit hierüber auch ein Nachweis geführt werden kann, wird der Betrag von T€ [REDACTED] auf einem separaten Konto angelegt.

Abschließend möchten wir noch zwei steuerliche Aspekte des Vergleichs erwähnen.

Der Vergleichsbetrag mindert insgesamt die Anschaffungskosten des Gebäudes und daher die Grunderwerbsteuer um rund T€ [REDACTED]. Hinzu kommt, dass dieser Vergleich auf Gesellschafterebene eine weitere positive steuerliche Komponente aufweist. Einerseits reduziert sich zwar die jährliche Abschreibung, auf der anderen Seite stellen mögliche künftige Ausgaben für die Mängelbeseitigung sofort abzugsfähige Werbungskosten dar. Wenn man unterstellt, dass der vollständige Vergleichsbetrag in zukünftige Reparaturen fließt, ergibt sich nach Steuern über die verbleibende Prognoseperiode von 15 Jahren ein steuerlicher Vorteil von T€ [REDACTED] bzw. T€ [REDACTED] (bei Steuersätzen von 30 bzw. 40 %), der dem Vergleichsbetrag im Rahmen einer Gesamtbewertung noch hinzugerechnet werden kann, wodurch sich dieser auf T€ [REDACTED] (bei 30 % pers. Steuersatz) bzw. T€ [REDACTED] (bei 40 % pers. Steuersatz) erhöht!

Steuerliche Betriebsprüfung

Die steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 1999 – 2002, die sich auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bezog, wurde im März 2005 abgeschlossen. Änderungen auf Gesellschafterebene betrafen dabei im wesentlichen nachträglich angesetzte Sonderwerbungskosten. Bei der Fondsgesellschaft beabsichtigte die Betriebsprüferin zunächst, einen erheblichen Teil der im Jahr 1999 als Werbungskosten geltend gemachten Aufwendungen den Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude und Grundstück zuzuschlagen. Im Verlauf der Betriebsprüfung konnte jedoch die Geschäftsführung die Vertreterin der Finanzverwaltung, z. B. an Hand aktueller Rechtsprechung bzw. Erkenntnissen aus vorangegangenen Betriebsprüfungen davon überzeugen, einen wesentlichen Teil der Werbungskosten anzuerkennen.

Per Saldo belaufen sich die Werbungskostenkürzungen im Jahr 1999 auf TDM 421,4. Dieser Betrag entspricht bei einer Beteiligung von DM 105.000 inkl. 5 % Agio einer um DM 658 oder 0,66 % geringeren Verlustzuweisung.

Daneben wurden weitere Werbungskosten in Höhe von TDM 72 vom Jahr 1999 in das Jahr 2004 verschoben, da erst im Berichtsjahr die steuerlich wirksame Verrechnung erfolgte. Als Folge der Umgliederung von Werbungskosten in Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten erhöht sich die Abschreibung ab dem Jahr 1999.

Geschäftsgang 2004 und 1. Halbjahr 2005

Nach wie vor ist die konjunkturelle Lage des Einzelhandels in Deutschland von negativen Einflüssen geprägt. Neben der allgemeinen Kaufzurückhaltung aufgrund von Zukunftsängsten tragen auch eine derzeit sehr hohe Sparquote von über 10 % sowie die Verteuerung der Energiepreise mit dazu bei, dass die Umsätze in vielen Einzelhandelsbereichen stagnieren oder zurückgehen.

Erfreulicherweise ist das RING CENTER vor diesem Hintergrund seit Eröffnung im Jahr 1999 durchgehend voll vermietet. Dies gilt auch für die kleineren Shop-Flächen in der Mall, die von REWE an verschiedene Konzessionäre untervermietet werden.

Der Hauptmieter REWE zeigte sich mit der Umsatzentwicklung nicht zufrieden. Einzig der toom-Baumarkt konnte sich dem negativen Trend entziehen und ein leichtes Umsatzplus verzeichnen, wohingegen der Verbrauchermarkt am meisten unter der Kaufzurückhaltung der Konsumenten sowie der Konkurrenz von Discountern zu leiden hatte. Leider hat sich die negative Entwicklung aus 2004 im 1. Halbjahr 2005 noch etwas verstärkt. Umsatzsteigerungen und – einbußen hielten sich demgegenüber bei den Konzessionären von REWE in der Mall in etwa die Waage.

Bei den übrigen Mietern war von Branche zu Branche eine unterschiedliche Entwicklung zu beobachten. Beim Schuheinzelhandel, der noch mit zwei Geschäften im RING CENTER vertreten ist (ein Untermieter von REWE in der Mall wurde durch ein überregionales Jeansgeschäft ersetzt), zeigte sich eine unterschiedliche Entwicklung. Während Siemes den Umsatz um rund █ % steigern konnte, musste RENO ungefähr gleich hohe Einbußen hinnehmen.

Bei den beiden Textilgeschäften Takko und Vögele war die Konsumflaute noch deutlicher zu spüren; die Umsatzverluste lagen in 2004 im Vergleich zum Vorjahr bei █ bzw. █ %. Im ersten Halbjahr 2005 hat sich die negative Entwicklung fortgesetzt, lediglich die prozentualen Umsatzrückgänge fielen nicht mehr so hoch aus. Erfreulicherweise meldet hingegen der Mieter Woolworth seit Eröffnung des RING CENTER steigende Umsätze (seit 2000 ergab sich ein Zuwachs von rund █ %), wobei allerdings im ersten Halbjahr 2005 auch dort Rückgänge – allerdings von einem hohen Niveau – hinzunehmen waren. Von Staples wurde █ seit Mietbeginn im Jahr 2004 erzielt. Geringe Veränderungen waren bei den Mietern der kleineren Flächen (Frisör Klier und Elke Pralle) zu beobachten.

Zusammengefasst wurde von allen Mietern im Jahr 2004 ein Umsatz erzielt, der um rund █ % unter dem Vorjahreswert lag.

Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters 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 der Hauptmieter 77 % der Mieteinnahmen abdeckt.

Die REWE-Handelsgruppe hat mit einem Gesamtumsatz von € 40,8 Mrd. im Geschäftsjahr 2004 einen Umsatzrekord erzielt. Damit wurden die Vorjahreserlöse um 4,1 % übertroffen. Zu dieser positiven Entwicklung trugen die Kerngeschäftsfelder Lebensmittelhandel und Touristik überdurchschnittlich bei. Mit einer Steigerung um 13 % waren die Auslandsumsätze überproportional am Zuwachs beteiligt. Damit hat sich der Auslandsanteil um 2 % Prozentpunkte auf 28 % erhöht. Rund eine Milliarde Euro wurden investiert und damit die Weichen für weiteres Wachstum gestellt.

In 14 Ländern Europas betreibt die REWE-Handelsgruppe 11.665 Einzelhandelsmärkte (+ 173) und beschäftigte 196.224 Mitarbeiter (+ 1,7 %). Dabei wuchs der Einzelhandelsumsatz um 1,5 % auf € 32,7 Mrd. Auch im deutschen Einzelhandel, der im dritten Jahr nacheinander Umsatzeinbußen hinnehmen musste, konnte die REWE Umsatzzuwächse um knapp 1 % auf € 24,2 Mrd. erzielen.

Umsatzstärkste Vertriebslinie im Lebensmitteleinzelhandel waren dabei die Supermärkte REWE, miniMAL, HL, Billa und Standa, die in Europa einen Umsatz von knapp € 15 Mrd. erzielten. Die Penny-Discountmärkte haben im In- und Ausland weit überdurchschnittlich zugelegt. Der Umsatz dieser Sparte ist um 7 % auf € 8,4 Mrd. gestiegen, während die 324 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (toom, Globus, Merkur und IperStanda) in Europa ihre Marktposition bei einem Umsatz von € 4,2 Mrd. gehalten haben.

Das Auslandsgeschäft war der wesentliche Wachstumsmotor. Größter Auslandsmarkt ist dabei Österreich mit einem Umsatz von € 4,3 Mrd. In Osteuropa wurden die Umsätze um 10 % auf € 2,6 Mrd. gesteigert.

Die REWE Touristik konnte nach den negativen Einflussfaktoren der Vorjahre (Terrorangst, SARS, Irak-Krieg) den Umsatz deutlich um 3,7 % auf € 4,2 Mrd. erhöhen.

Auch im laufenden Jahr will die REWE-Handelsgruppe ihre Marktposition im In- und Ausland weiter ausbauen. Insgesamt sollen 580 neue Märkte im Supermarkt- und Discountbereich neu eröffnet werden. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll der Marktanteil von 16,7 % durch 350 Neueröffnungen weiter erhöht werden. Nicht mehr zeitgemäße Märkte sollen geschlossen werden. Bei der Vertriebslinie Penny ist geplant, 200 neue Märkte zu eröffnen, so dass es erstmals wieder mehr Neueröffnungen als Schließungen geben wird.

Letztmalig berichtete der REWE-Konzern für das Jahr 2004 nach HGB. Ab 2005 wird REWE auf die international anerkannten IFRS-Standards (internationale Bilanzierungsregeln) umstellen, um den Konzern auch mit Blick auf den Kapitalmarkt transparenter zu gestalten.

VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2004



	1999			2000		
	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€	Soll T€	Ist T€	Abweichung 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	
Abweichung Ausschüttung						
ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	3	- 3
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	102	148	46	257	457	200

	2001			2002		
	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
Ausgaben	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		2.581	2.852	
Abweichung Ausschüttung				2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Spende	0	1	- 1	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	414	661	247	571	628	57

	2003			2004		
	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
Einsparung	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		3.095	3.205	
Abweichung Ausschüttung						
ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	1	- 1
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	808	867	59	1.086	1.195	109

Geringfügige Differenzen aufgrund Euro-Umstellung bzw. durch Rundungen möglich

VII. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2004



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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis		Differenz
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
		Gesellschaftsbeitritt in		
		1998	1999	
	€	€	€	€
1998		- 24.298 (1)		
1999		0	- 22.527 (2)	
2000		4.347 (1)	2.576 (2)	
2001		1.828 (1)	1.828 (2)	
2002		2.207 (1)	2.207 (2)	
2003		1.798 (2)	1.798 (2)	
2004		1.928 (3)	1.928 (3)	
1998 – 2004	- 13.050	- 12.190	- 12.190	860

Das per Saldo höhere steuerliche Ergebnis resultiert im wesentlichen aus der erst im Jahr 2005 bezahlten - und damit steuerlich wirksamen - Grundsteuernachforderung für die Jahre 2000-2004.

Durch die am 15.03.2005 abgeschlossene steuerliche Betriebsprüfung ergeben sich geringfügige Veränderungen für die Veranlagung der Jahre 1999 bis 2002. Im Geschäftsbericht für das Jahr 2005 werden die Änderungen in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt.

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**

16.08.2005