



## **Immobilien-Fonds Nr. 29**

Bericht über das Geschäftsjahr 2003

**ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**  
**Objekt *InCenter* Dachau KG**





	Seiten
<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003</b>	2
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2003	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2003	3
a) Soll-Ist-Vergleich	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	3
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2003	5
4. Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	6
5. Ausschüttung und steuerliches Ergebnis 2003	7
a) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2000 und 2001	7
b) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2002	8
c) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2003	8
d) Kapitalbindung zum 31.12.2003	8
6. Voraussichtliche Ausschüttung 2004	8
<b>II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen</b>	9
<b>III. Bericht des Beirates vom 30.08.2004</b>	12
<b>IV. Jahresabschluss 2003</b>	
a) Bilanz zum 31.12.2003	14
b) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2003	16
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2003	17
d) Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers Herrn Dipl.-Kfm. Klaus Book, München	18

Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte  
Datum

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



## 1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2003

Von den zum 31.12.2002 noch offenen Zahlungsverpflichtungen aus dem Finanz- und Investitionsplan wurden im Berichtsjahr die folgenden Beträge bezahlt:

- Ausschüttungen: T€ 192,25
- Beschaffungskosten Gesellschaftskapital: T€ 474,50
- Eintragung Handelsregister: T€ 1,27

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgende Bericht auf EURO-Basis erfolgt. Der Prospekt „Beitritt 2001“ mit dem Finanz- und Investitionsplan und der Prognoserechnung der Bewirtschaftungsperiode ab 01.03.2001 lautete auf DM. Der Prospekt Beitritt 2002 lautet auf EURO. Dieser Prospekt ist den Soll-Ist-Vergleichen zugrunde gelegt.

### Soll-Ist-Vergleich

	lt. Jahresabschluss per 31.12.2003	künftige Zahlungs- verpflichtungen	Gesamt	lt. Prospekt	Differenz Mehr- aufwand (+) Einsparung (-)
	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück	22.241,20	0,00	22.241,20	22.241,20	0,00
Gebäude u. Außenanlagen	31.370,39	0,00	31.370,39	31.278,61	91,78
Zinsen u. Ausschüttungen	1.798,26	384,49	2.182,75	2.332,14	-149,39
Erwerbsnebenkosten					
- Grunderwerbsteuer	2.176,69	0,00	2.176,69	2.172,90	3,79
- Maklergebühr	511,29	0,00	511,29	535,20	-23,91
- Notar- u. Grundbuchkosten	211,67	0,00	211,67	191,73	19,94
Vermittlung Finanzierung	1.123,47	0,00	1.123,47	1.123,47	0,00
Platzierungsgarantie	562,42	0,00	562,42	562,42	0,00
Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatungskosten	129,31	0,00	129,31	122,84	6,47
Prospektkosten	118,62	0,00	118,62	118,62	0,00
Konzeption	88,96	0,00	88,96	88,96	0,00
Bauabnahme	52,19	0,00	52,19	48,57	3,62
Kosten Anderkonto	23,72	0,00	23,72	23,72	0,00
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.957,49	0,00	4.957,49	4.957,49	0,00
Standortgutachten	17,05	0,00	17,05	15,59	1,46
Eintragung Handelsregister	5,97	18,73	24,70	59,82	-35,12
Unvorhergesehenes, Sonstiges	46,24	0,00	46,24	64,85	-18,61
Disagio	3.256,10	0,00	3.256,10	3.256,10	0,00
Zinsvorauszahlung	3.256,10	0,00	3.256,10	3.256,10	0,00
<b>SUMMEN</b>	<b>71.947,15</b>	<b>403,22</b>	<b>72.350,36</b>	<b>72.450,33</b>	<b>-99,97</b>

Aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans ergibt sich saldiert eine **Ersparnis von T€ 99,97**, die der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zugeführt wird. Da jedoch in den Prospekt „Beitritt 2002“ bereits als Sollvorgabe die zum 31.12.2001 erwirtschaftete Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 24,73 einfluss, wird nachfolgend lediglich eine zusätzliche Einsparung von T€ 75,24 ausgewiesen.

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



## 2. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2003

### a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2003	Differenz Unterdeckung (-) Überdeckung (+)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	3.886,00	3.891,28	+ 5,28
Zinseinnahmen *	<u>127,50</u>	<u>60,60</u>	- 66,90
<b>= Summe Einnahmen</b>	<b>4.013,50</b>	<b>3.951,88</b>	<b>- 61,62</b>
Annuität	1.450,10	1.450,14	- 0,04
Reparaturaufwand	30,00	18,21	+ 11,79
Nebenkosten	67,50	11,37	+ 56,13
Prüfungskosten	4,00	4,00	0,00
Verwaltungskosten	116,60	116,74	- 0,14
Sonstige Kosten *	<u>0,00</u>	<u>27,29</u>	- 27,29
<b>= Summe Ausgaben</b>	<b>1.668,20</b>	<b>1.627,75</b>	<b>+ 40,45</b>
Einnahmenminderung			- 61,62
Ausgabenminderung			+ 40,45
Ausschüttungen *	2.314,70	2.186,16	+128,54
<b>Liquiditätsmehrung aus der lfd. Rechnung</b>	<b>30,60</b>	<b>137,97</b>	<b>+ 107,37</b>

\* Durch den verlängerten Platzierungszeitraum ergeben sich geringere Zinseinnahmen und sonstige Kosten (= Zinsen von T€ 26,64 für einen kurzfristigen Kredit). Diese Beträge werden jedoch durch Minderausschüttungen in Höhe von T€ 128,54 überkompensiert (T€ 128,54 - T€ 66,90 - T€ 26,64 = T€ 35,00).

### b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: + T€ 5,28

Die positive Differenz beruht auf Einnahmen aus der zusätzlichen Vermietung von Plakatwerbetafeln.

Zinseinnahmen: - 66,90

Bedingt durch den bis 30.06.2003 verlängerten Platzierungszeitraum konnten weniger liquide Mittel angelegt werden. Die hieraus resultierenden geringeren Einnahmen wurden jedoch durch Minderausschüttungen (+ T€ 128,54) überkompensiert. Aus dem gleichen Grund war die Anlage langfristiger Wertpapiere in der vorgesehenen Höhe von T€ 800 erst im Jahr 2004 möglich (am 23.02.2004 wurden Wertpapiere im Nennwert von T€ 932, mit einem Zins von 3,25 % p. a. und einer Laufzeit bis 21.02.2011 erworben). Zudem wurde der mit 4 % p. a. kalkulierte Zinssatz für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel bei durchschnittlich erzielten 1,8 % p. a. bei weitem nicht erreicht.

## I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



### Reparaturaufwand: + T€ 11,79

Die mit T€ 30,0 kalkulierten Kosten wurden deutlich unterschritten. Die entstandenen Kosten von T€ 18,21 setzen sich wie folgt zusammen:

Für einen neuen Motor der Lüftungsanlage und die Bereitstellung von Filtern fielen T€ 8,31 an. Sonstige Instandhaltungskosten beliefen sich auf insgesamt T€ 9,90. Diese Position beinhaltet eine Vielzahl kleinerer Reparaturen und Störungsbeseitigungen. Zum Beispiel war es erforderlich, zwei Lichtmasten auf dem Parkplatz zu reparieren bzw. zu ersetzen, die von Unbekannt angefahren wurden (T€ 1,90). Kosten für die Reparatur der Lichtwerbung schlugen mit T€ 1,71 zu Buche.

### Nebenkosten: + T€ 56,13

Nach der Kalkulation fallen unter diese Position Kosten für den Beirat (T€ 3,0) sowie auf die Mieter real,-/Rewe und Praktiker nicht umlegbare Grundsteuern und Versicherungsprämien.

Da der Beirat erst im Jahr 2004 seine Tätigkeit aufgenommen hat, wurden die hierfür vorgesehenen Kosten eingespart. Des weiteren wurde im Prospekt eine jährliche Grundsteuer von T€ 67,94 angenommen; nach der tatsächlichen Festsetzung sind jedoch nur T€ 56,24 zu bezahlen. Demzufolge ist der nicht umlegbare Anteil der Grundsteuer um T€ 10,69 geringer.

Bei den Versicherungskosten ergibt sich eine Einsparung von T€ 2,12, weil sich der nicht von Praktiker zu übernehmende Anteil von 50 % nur auf die Elementarversicherung, nicht jedoch auf die gesamten Versicherungskosten bezieht.

Da es zum Zeitpunkt der Prüfung der Jahresabschlüsse 2002 und 2003 aus abrechnungstechnischen Gründen noch nicht möglich war, die jeweiligen Nebenkostenabrechnungen an die Mieter zu erstellen, mussten die entsprechenden Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbeträge vorab schätzungsweise ermittelt werden. Im Berichtsjahr ergab sich dadurch per Saldo ein Betrag von T€ 42,52 von zusätzlich an die Mieter weiterberechneten Kosten. In den kommenden Perioden können die Nebenkostenabrechnungen früher erstellt werden, so dass zeitliche Verschiebungen von Aufwendungen und Erträgen entfallen.

Sonstige nicht kalkulierte Kosten betragen per Saldo T€ 2,2. Hierin sind u. a. Rechts- und Beratungskosten, Bankgebühren, die Anschaffung von Geschäftspapier und Kosten für eine Gebäudewertermittlung im Auftrag der finanzierenden Bank enthalten.

### Verwaltungskosten: - T€ 0,14

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Überschreitung resultiert daher aus den höheren Mieteinnahmen.

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



## 3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2003

Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2003 lag mit T€ 1.404,54 um T€ 220,34 über der Kalkulation.

	gemäß Prospekt	Einsparung(+) Mehraufwand(-)	gemäß Jahresabschluss per 31.12.2003
	T€	T€	T€
Stand 31.12.2003	1.184,20		
zuzüglich:			
Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan		+ 75,24	
ab-/zuzüglich:			
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2002		+ 38,38	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2003		+ 107,37	
Steuerabzugsbeträge 2003 (ZAST/SolZ)		- 0,65	
<b>Stand 31.12.2003</b>		<b>+ 220,34</b>	<b>1.404,54</b>

### Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2003

Aus der Bilanz zum 31.12.2003 können Sie die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.404,54 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

<b>Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2003</b>				
<b>VERMÖGENSWERTE</b>	T€	T€	T€	T€
Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital		1.205,71		
Umlaufvermögen				
Guthaben bei Kreditinstituten	2.590,78			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46,73			
Sonstige Vermögensgegenstände	4,06	2.641,57	3.847,28	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Rückstellungen		4,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.602,52			
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen *	725,20			
Sonstige Verbindlichkeiten	91,19	2.418,91		
Kosten Anmeldung Handelsregister				
rechnerische Rückstellung		18,73	2.441,64	
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2003</b>			<b>1.405,64</b>	

\* inklusive nicht bilanzierter zukünftiger Ausschüttungen gemäß Finanz- und Investitionsplan (vgl. Seite 2)

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

## 4. Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

### Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital

Zum 31.12.2003 hatten 13 Gesellschafter ihre Gesellschaftseinlagen in Höhe von insgesamt T€ 1.205,71 noch nicht erbracht. Im Jahr 2004 wurden davon T€ 37,00 einbezahlt.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben wurden bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, und bei der Landesbank Rheinland-Pfalz International S. A., Luxemburg (Festgeld), in Höhe von T€ 755,86 bzw. T€ 1.834,92 geführt.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
EEW GmbH (Verkäufer) Miete März 2001 und Auslagenerstattung	8,67
Praktiker Nachforderung Nebenkosten 2001 und Auslagenerstattung	2,13
Centro Restmiete Dez. 2003 und Auslagenerstattung	10,53
Expert Techno Mietdifferenz Sept. - Dez. 2003 und NK-Abrechnung 2002	11,39
Foto-Video-Sessner Auslagenerstattung	4,00
Nebenkostenabrechnung 2003 (pauschal)	<u>10,00</u>
	<u>46,72</u>

Bis auf Auslagenerstattungen der EEW GmbH (T€ 5,64), der vom Mieter Centro geschuldeten Restmiete Dezember 2003 (T€ 7,54) und der pauschalen Nebenkostenabrechnung 2003 wurden alle Forderungen bis heute ausgeglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Landesb. Rheinland-Pfalz Int. S. A. Luxemburg: Zinsabgrenzung Festgeld	0,33
Finanzamt: noch nicht verrechenbare Vorsteuer	0,22
Marsh GmbH: Erstattung Versicherungsschäden	2,08
Rechtsanwälte Wörner & Collegen: Erstattung Gerichtskosten	<u>1,43</u>
	<u>4,06</u>

Bis auf die Erstattung der Versicherungsschäden wurden sämtliche Beträge bis heute vereinnahmt.

### Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2003	4,00

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	T€
Westdeutsche ImmobilienBank, Mainz	0,01

Es handelt sich um Bankgebühren für das Anderkonto von Herrn Wirtschaftsprüfer Book für das 4. Quartal 2003.

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
gegenüber:	
- ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH	1.510,47
- ILG Planungsgesellschaft mbH	50,03
- diversen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	<u>42,02</u>
	<u>1.602,52</u>

Bis auf T€ 1.199,10 sind sämtliche anderen Verbindlichkeiten bis heute ausgeglichen. Hierin ist ein Betrag von T€ 1.168,71 enthalten, der mit der Position „Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital“ korrespondiert und Provisionsverpflichtungen für die Vermittlung des Gesellschaftskapitals darstellt.

## Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	32,54
noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2003	340,71
gegenüber Mietern aus der Nebenkostenabrechnung 2002	<u>58,65</u>
	<u>431,90</u>

## **5. Ausschüttung und steuerliches Ergebnis 2003**

Die vorgesehene Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2003 in Höhe von **6,00 % p.a.** (bzw. zeitanteilig bei Beitritt im Jahr 2003) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 10 vom 17.12.2003 zur Auszahlung gebracht.

Je nach Beitrittsjahr können Sie den folgenden Tabellen Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis (vor evtl. Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten) ansehen. Die Mitteilung für das anteilige steuerliche Ergebnis 2003 erhalten Sie mit diesem Bericht.

### a) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2000 und 2001

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio ergeben sich im Vergleich zum Prospekt folgende steuerlichen Ergebnisse (für eine Beteiligung von **DM 100.000** zzgl. 5 % Agio sind die Zahlen in **DM** identisch):

Steuerliche Ergebnisse	gem. Prospekt	lt. Betriebsprüfung bzw. Steuererklärung
	€	€
<b>Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2000</b>		
2000	- 29.253	- 29.231
2001	0	0
2002 *	+ 3.562	+ 289 *
2003	<u>+ 3.610</u>	<u>+ 4.346</u>
Saldierter Stand per 31.12.2003:	<b><u>- 22.081</u></b>	<b><u>- 24.596</u></b>
<b>Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2001</b>		
2001	- 29.253	- 30.367
2002 *	+ 3.562	+ 1.425 *
2003	<u>+ 3.610</u>	<u>+ 4.346</u>
Saldierter Stand per 31.12.2003:	<b><u>- 22.081</u></b>	<b><u>- 24.596</u></b>

\* Anteilige Ergebnisse, die den einzelnen Gesellschaftergruppen mit unterschiedlichen Beitrittsterminen gemäß Steuererklärung 2002 zugerechnet wurden.

## I. Bericht zum Geschäftsjahr 2003



### b) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2002

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio ergibt sich im Vergleich zum Prospekt folgendes Ergebnis:

Steuerliche Ergebnisse	gem. Prospekt	lt. Steuererklärung
	€	€
<b>Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2002</b>		
2002	- 28.460	- 28.942 *
2003	+ 3.879	+ 4.346
Saldierter Stand per 31.12.2003:	<b>- 24.581</b>	<b>- 24.596</b>

\* siehe hierzu Erläuterungen im Bericht zum Geschäftsjahr 2002, Seite 10

### c) Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2003

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio ergibt sich im Vergleich zum Prospekt folgendes Ergebnis:

Steuerliches Ergebnis	gem. Prospekt	lt. Steuererklärung
	€	€
<b>Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2003</b>	<b>- 24.581</b>	<b>- 24.596</b>
Stand per 31.12.2003:	<b>- 24.581</b>	<b>- 24.596</b>

**Die nach dem Gesellschaftsvertrag vorgesehene Gleichstellung aller Gesellschaftergruppen ist somit gegeben.**

### d) Kapitalbindung zum 31.12.2003

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio (angenommener Beitrittstermin: 30.06.2002) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) Steuer-erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
	€	€			
2002	- 105.000				
2002	3.000	- 28.942			
2003	6.000	4.346			
Ist-Zahlen:	- 96.000	- 24.596	<b>50 %</b>	12.298	<b>- 83.702</b>
lt. Prospekt:	- 96.000	- 24.581	<b>40 %</b>	9.838	<b>- 86.162</b>
Abweichung:	<b>0</b>	<b>- 15</b>	<b>30 %</b>	7.379	<b>- 88.621</b>

## 6. Voraussichtliche Ausschüttung 2004

Da das Geschäftsjahr 2004, abgesehen von den noch nicht eingetretenen Mieterhöhungen und niedrigeren Zinseinnahmen weitgehend planmäßig verlaufen ist, wird die prospektgemäße Ausschüttung von 6,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio Anfang Dezember erfolgen können.

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen



### Geschäftsgang 2003 und 2004

Ungeachtet der allgemein schlechten Stimmung im Einzelhandel sind die beiden wichtigsten Mieter, nämlich Rewe mit dem **toom-SB-Warenhaus** und **Praktiker**, sehr zufrieden mit der Umsatz- und Ertragsentwicklung.

### Wirtschaftliche Entwicklung der Ankermieter

#### a) Rewe

\*

\* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

Während die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland seit zehn Jahren 2003 erstmals wieder leicht rückläufig war und der Einzelhandel einen Umsatzverlust von 1 % 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.

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.

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen



### b) Praktiker

█, zeigt sich sehr erfreut über die Geschäftsentwicklung. Seit Eröffnung im Jahr 2001 werden überdurchschnittliche Zuwachsraten erzielt, welche die hohe Akzeptanz des Bau- und Gartenfachmarktes an diesem Standort begründen. Seit der Einführung des Euro im Jahr 2002 wurde eine allgemeine Preissenkungskampagne mit großem Erfolg geführt, die Sortimente modifiziert und den Verbraucherwünschen angepasst.

Während das Geschäftsjahr 2003 bereits die Erwartungen übertroffen hat, konnten die zweistelligen Zuwachsraten im bisherigen Verlauf des Jahres 2004 nicht nur gehalten, sondern sogar noch gesteigert werden. Die neuen Ladenöffnungszeiten (Mo – Sa von 8.00 bis 20.00 Uhr), eine Erweiterung des Sortiments (z. B. Teppiche, Gardinenkonfektion und Tiernahrung) und ein ständig modifiziertes Marketing-Konzept trugen an diesem Erfolg einen wesentlichen Anteil.

Umso erstaunlicher sind diese Umsatzzuwächse vor dem Hintergrund zu werten, dass die gesamte Baumarktbranche im ersten Halbjahr 2004 unter stagnierenden Verkaufszahlen leidet. Lediglich Hornbach (+ 2,2 %) und Praktiker (+ 2,4 %) konnten die Umsätze steigern. Hierbei ist bemerkenswert, dass Praktiker bereits im Jahr 2003 dank der Geburtstagsaktionen im März mit einem zweistelligen flächenbereinigten Erlöszuwachs glänzte.

### Wirtschaftliche Entwicklung der sonstigen Mieter

Wie bereits in den Vorjahren zu beobachten war, leiden die Textilbranche und der Schuhhandel überdurchschnittlich unter der derzeitigen Kaufzurückhaltung. Die Rückgänge bewegen sich teilweise sogar im zweistelligen Bereich.

\*

Der bisherige Mieter der Diskothek, die **Centro GmbH & Co. Betriebs KG**, erbrachte die geschuldeten Mietzahlungen in den beiden letzten Jahren weder pünktlich noch regelmäßig. Teilweise sah sich die Fondsverwaltung veranlasst, die Mietforderungen gerichtlich geltend zu machen. Nach Abschluss des Klageverfahrens im Dezember 2003 hielt sich der Mieter zwar zunächst an die getroffenen Zahlungsvereinbarungen, stellte jedoch ab Mai 2004 seine Zahlungen abgesehen von einzelnen Ratenzahlungen fast vollständig ein.

Einhergehend mit diesen Schwierigkeiten verlief die Geschäftsentwicklung der Diskothek gleichermaßen negativ. Hauptursache hierfür war nach unseren Informationen eine verfehlte Personalpolitik sowohl im Hinblick auf das Management als auch auf die meist als Aushilfskräfte Beschäftigten. Hinzu kam, dass in Folge des Jahrhundertssommers 2003 viele Gäste in den heißen Monaten der Diskothek den Rücken kehrten.

Erfreulicherweise gelang es uns nach längeren Verhandlungen im August 2004, mit einer Nachmieterin einen ab 01.09.2004 laufenden Mietvertrag zu den bisherigen Konditionen abzuschließen. Der bisherige Mieter schied mit Wirkung zum 31.08.2004 aus dem bestehenden Mietvertrag aus. Altverbindlichkeiten sind einerseits durch die vorliegende Mietbürgschaft und andererseits durch eine Schuldübernahme der neuen Mieterin abgedeckt, so dass voraussichtlich keine Einnahmeausfälle eintreten.

\* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen

---



Zwischenzeitlich wurden von der neuen Betreiberin gemeinsam mit im Gastronomiegewerbe erfahrenen Geschäftspartnern erhebliche Beträge in Umbau- und Renovierungsmaßnahmen investiert. Mit hohem Werbeaufwand und finanzieller Unterstützung der Getränke- und Bierlieferanten erfolgte am 01.10.2004 mit großem Erfolg die Wiedereröffnung in den neu gestalteten Räumen. Nach heutiger Einschätzung besteht die begründete Hoffnung, dass die neue Mieterin ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag auch in Zukunft besser nachkommen wird als ihr Vorgänger.

### III. Bericht des Beirates vom 30.08.2003



#### Bericht des Beirats über die 1. Konstituierende Beiratssitzung am 30.08.2004

##### Teilnehmer:

Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Günter Steinmeier	Beiratsmitglied
Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Wolfgang Metschnabl	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

#### **1. Bericht über das Geschäftsjahr 2003 und Ausblick auf das Jahr 2004**

Herr Hauch erläuterte schlüssig und nachvollziehbar anhand des vorliegenden Jahresabschlusses die Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft im Jahr 2003, die per Saldo nahezu prospektgemäß sind.

Sein Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2004 endete mit dem Resümee, dass die Ausschüttung bei weiterhin normalem Geschäftsverlauf in prospektierter Höhe (6,00 %) erfolgen wird, obwohl zum 01.07.2004 kalkulierte Mieterhöhungen aufgrund der in den letzten Jahren geringeren Inflationsraten noch nicht eingetreten sind und die Zinseinnahmen unter den Erwartungen liegen.

Daraus resultierende Mindereinnahmen können nach Aussage von Herrn Hauch durch eine Entnahme aus der über den Prospektwerten liegenden Liquiditätsreserve kompensiert werden.

#### **2. Mieter**

Der bisherige Mieter der Diskothek Centro wird mit Wirkung zum 31.08.2004 aus dem Mietvertrag ausscheiden. Ein neuer Betreiber übernimmt den selben Vertrag mit allen Rechten und Pflichten ab 01.09.2004. Der Mieterwechsel wird nach den abgeschlossenen Verträgen zu keinem Mietausfall führen.

#### **3. Geschäftsgang**

Trotz der allgemeinen Kaufzurückhaltung im Einzelhandel zeigen sich die beiden Hauptmieter REWE und Praktiker mit der Umsatzentwicklung sehr zufrieden. Das Dachauer Publikum wird als sehr kaufkräftig bezeichnet. Erstaunlicherweise sind die Discounter ALDI und Lidl in der unmittelbaren Umgebung keine Konkurrenz. Auch die Ausweitung der Verkaufsflächen bei OBI und Kaufland hätte keinen negativen Einfluss bewirkt.

### III. Bericht des Beirates vom 30.08.2003



Die übrigen Mieter aus dem Facheinzelhandel berichteten ebenfalls von steigenden bzw. zufriedenstellenden Umsätzen.

#### 4. Allgemeines

Bei einem anschließenden Rundgang durch das Fondsobjekt hinterließ das *InCenter* bei den Beiratsmitgliedern einen sehr gepflegten Eindruck.

Bei einer Besichtigung der Räumlichkeiten der Diskothek *Centro* erläuterte der künftige Betreiber sein neues Konzept, das umfangreiche Investitionen in die Einrichtung und den Umbau der Mietfläche beinhaltet. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Die Neueröffnung nach der Renovierung ist für Mitte September vorgesehen.

Herr Hauch erläuterte abschließend, dass durch die rege Bautätigkeit im Umfeld des *InCenter* noch vorhandene Baulücken bald geschlossen sein werden. Baurechtlich seien diese Flächen ausschließlich für Gewerbe- und Produktionsbetriebe, jedoch nicht für den Einzelhandel zugelassen.

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

Heinz Pabst

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

## IV. a) Bilanz zum 31.12.2003



### AKTIVA

---

	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		1.205.711,50	4.696
B. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen (vgl. Anlage 4)		56.467.645,79	57.426
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	2.590.778,56		671
2. Forderungen aus Leistungen	46.725,27		29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.063,65</u>	2.641.567,48	72
D. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		9.562.355,15	10.696
		<hr/>	<hr/>
		69.877.279,92	73.590
		=====	=====

## IV. a) Bilanz zum 31.12.2003



### PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. GESELLSCHAFTSKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	255.645,94		256
2. Kommanditkapital	<u>39.727.379,14</u>		35.358
	39.983.025,08		
3. Ausschüttungen	./. 4.031.481,95		./. .653
4. Sonstige Entnahmen	./. <u>11.354,51</u>	35.940.188,62	./. 11
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		4.000,00	104
<b>C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS 4 JAHREN</b>		31.898.663,86	32.235
<b>D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9,41		2.701
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.602.520,39		2.845
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>431.897,64</u>	2.034.427,44	1.749
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGS POSTEN</b>		0,00	6
		<hr/>	<hr/>
		69.877.279,92	73.590
		=====	=====

## IV. b) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2003



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.129.836,75		4.059
2. Zinsen und ähnliche Erträge	60.600,52		92
3. Sonstige Erträge	<u>53.147,53</u>	4.243.584,80	37
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./. 1.264.740,12		./. 1.252
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./. 1.140.026,71		./. 1.927
6. Grundsteuer	./. 63.797,31		./. 64
7. Sonstige Aufwendungen	./. <u>641.639,15</u>	./. <u>3.110.203,29</u>	./. <u>2.459</u>
7. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.133.381,51 =====	./. 1.514 =====

## IV. c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2003



	Bestands- vergleich €	Überleitung zum		Einnahmen- Überschuss €
		01.01.2003 €	31.12.2003 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	4.129.836,75	./. 32.086,55	./. 34.231,83	4.063.518,37
Zinsen und ähnliche Erträge	60.600,52	52,41	./. 329,75	60.323,18
Sonstige Erträge	53.147,53	486,07	./. 8.722,85	44.910,75
Vereinnahmte MWSt.	<u>0,00</u>	<u>1.947,83</u>	<u>646.129,05</u>	<u>648.076,88</u>
	4.243.584,80	./. 29.600,24	602.844,62	4.816.829,18
	=====	=====	=====	=====
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.264.740,12	0,00	0,00	1.264.710,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.140.026,71	123.286,81	./. 12.364,79	1.250.948,73
Grundsteuer	63.797,31	7.553,01	0,00	71.350,32
Sonstige Aufwen- dungen	641.639,15	617.431,54	./. 36.206,23	1.222.864,46
Bezahlte Vorsteuer	0,00	2.685,94	46.736,97	49.422,91
Umsatzsteuer- Zahlungen	<u>0,00</u>	<u>64.349,21</u>	<u>566.928,22</u>	<u>502.579,01</u>
	3.110.203,29	686.608,09	565.094,17	4.361.905,55
	=====	=====	=====	=====
<b>Jahresüberschuss</b> nach Bestandsver- gleich	1.133.381,51			=====
<b>Gewinn</b> nach Einnahmen- Überschuss- rechnung		./. 716.208,33	37.750,45	454.923,63
		=====	=====	=====

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau 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 12. August 2004



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

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

Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen







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](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)