



**Immobilien-Fonds Nr. 31**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2007**

**Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG**



**Fondsobjekt Brühl**



## **Fondsobjekt Euskirchen**

Die Abbildung des Fondsobjektes Euskirchen befindet sich auf der hinteren Umschlagseite.

<b>I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2007.....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeines.....	3
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2007 .....	3
a) Soll-Ist-Vergleich.....	4
b) Erläuterungen zu den Veränderungen 2007.....	5
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2007 .....</b>	<b>6</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2007.....	6
a) Soll-Ist-Vergleich 2007 .....	6
b) Erläuterungen .....	6
2. Liquiditätsreserve.....	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 .....	8
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2007 .....	9
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	9
3. Steuerliches Ergebnis 2007 .....	12
4. Ausschüttungen 2007 und 2008 .....	12
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008 .....	13
6. Zweitmarkt.....	13
7. Kapitalbindung.....	13
<b>III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten .....</b>	<b>14</b>
1. Giesler-Galerie Brühl .....	14
Vermietungsstand per 31.12.2008.....	18
2. Fachmarktzentrum Euskirchen .....	19
a) Vertragliche Grundlagen .....	19
b) Vermietungsstand per 31.12.2008 .....	19
<b>IV. Berichte des Beirats.....</b>	<b>20</b>
Bericht des Beirats über die Konstituierende Beiratssitzung am 25.11.2008.....	20
Bericht des Beirats über die 2. Beiratssitzung am 30.01.2009 .....	23
<b>V. Gesellschafterbeschlüsse zu den Geschäftsjahren 2005 und 2006.....</b>	<b>25</b>
1. Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2005.....	25
2. Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2006.....	26

<b>VI. Konsolidierter Jahresabschluss 2007</b> .....	<b>27</b>
1. Konsolidierter Jahresabschluss 2007.....	27
a) Bilanz zum 31.12.2007 .....	27
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007.....	29
<b>VII. Jahresabschlüsse 2007</b> .....	<b>30</b>
1. Jahresabschluss 2007– Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG.....	30
a) Bestätigungsvermerk 2007 .....	30
b) Bilanz zum 31.12.2007 .....	31
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2007.....	33
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007.....	34
2. Jahresabschluss 2007 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG .....	35
a) Bilanz zum 31.12.2007 .....	35
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007.....	37
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007.....	38
3. Jahresabschluss 2007 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.....	39
a) Bilanz zum 31.12.2007 .....	39
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007.....	41
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007.....	42
<b>VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2007</b> .....	<b>43</b>
<b>IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007</b> .....	<b>44</b>

### **1. Allgemeines**

Als Kommanditist haben Sie sich am ILG Fonds Nr. 31, der „Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG“ (Fonds KG), beteiligt. Die Fonds KG ist unter Nummer HRA 86626 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Sie hält wiederum 93,52 % bzw. 93,29 % der Gesellschaftsanteile an den beiden Objektgesellschaften „Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG“ (Brühl KG) und „Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG“ (Euskirchen KG). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse der Brühl KG und Euskirchen KG fließen daher maßgeblich in die Fonds KG ein.

Wir berichten im Folgenden zunächst über die weitere Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes, der alle drei Gesellschaften umfasst. Daran anschließend erhalten Sie Informationen zu den beiden Objektgesellschaften und zwar insbesondere zum Vermietungsstand in der Giesler-Galerie Brühl und zur vertraglichen Abwicklung in Euskirchen.

### **2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2007**

Im Geschäftsbericht für die Jahre 2005 und 2006 wurde die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes ausführlich erläutert, so dass wir uns an dieser Stelle darauf beschränken, über die Veränderungen im Jahr 2007 zu berichten.

## a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. konsolidiertem Jahresabschluss per 31.12.2007	künftige Zahlungsverpflichtungen	Gesamt	lt. Prospekt	Differenz * (positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospekt)
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Mittelverwendung</b>					
Grundstück und Gebäude	46.110,9		46.110,9	46.353,7	+ 242,8
Grunderwerbsteuer	355,6	- 4,4	351,2	355,2	+ 4,0
Notar	146,0		146,0	148,9	+ 2,9
Grundbuch	34,9		34,9	62,0	+ 27,1
Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital	545,3		545,3	853,6	+ 308,3
Konzeption	58,0		58,0	58,0	
Vermittlung Finanzierung	930,0		930,0	930,0	
Platzierungsgarantie	880,0		880,0	880,0	
Verwaltung	40,6		40,6	40,6	
Objektbetreuung/ Hausverwaltung	68,7		68,7	69,6	+ 0,9
Beschaffung Gesellschaftskapital	3.239,7		3.239,7	3.240,00	+ 0,3
Prospektherstellung	92,8		92,8	92,8	
Anderkontenführung	23,2		23,2	23,2	
Bauabnahme	209,7		209,7	141,6	- 68,1
Gutachten	101,1		101,1	101,4	+ 0,3
Rechtsberatung	0,0		0,0	5,0	+ 5,0
Eintragung Handelsregister	30,3		30,3	40,0	+ 9,7
Unvorhergesehenes, Sonstiges	92,0		92,0	92,8	+ 0,8
Disagio	1.450,0		1.450,0	1.450,0	
Zinsvorauszahlung	2.900,0		2.900,0	2.900,0	
Bankbearbeitungsgebühr	280,0		280,0	280,0	
Ausschüttungen Platzierungsphase	575,1		575,1	513,0	- 62,1
<b>Saldo Mittelverwendung</b>	<b>58.163,9</b>	<b>- 4,4</b>	<b>58.159,5</b>	<b>58.631,4</b>	<b>+ 471,9</b>
<b>Mittelherkunft</b>					
Gesellschaftskapital	25.920,0		25.920,0	25.920,0	
Agio	1.296,0		1.296,0	1.296,0	
Alt-/Gründungsgesellschafter	1.505,0		1.505,0	1.505,0	
Langfristiges Fremdkapital	29.000,0		29.000,0	29.000,0	
Mietüberschuss 2005	137,0		137,0	85,0	+ 52,0
Mietüberschuss 2006	932,7		932,7	1.025,4	- 92,7
<b>Saldo Mittelherkunft</b>	<b>58.790,7</b>		<b>58.790,7</b>	<b>58.831,4</b>	<b>- 40,7</b>
<b>Vorläufige Gesamteinsparung</b>					<b>+ 431,2</b>

\* Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert  
 Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich

### b) Erläuterungen zu den Veränderungen 2007

Die zum 31.12.2006 bestehenden vorläufigen Einsparungen haben sich durch folgende Positionen um T€ 68,9 auf T€ 431,2 reduziert:

- Herstellungskosten Gebäude: T€ 17,3
- Bauabnahme T€ 23,4
- Unvorhergesehenes/Sonstiges T€ 16,9
- Eintragung Handelsregister T€ 1,6
- Korrektur Mietüberschuss 2006 T€ 9,7

#### Herstellungskosten Gebäude

Hierunter fielen nachträgliche Aufwendungen beim Objekt Brühl für die ursprünglich nicht geplante Stahlterasse zwischen dem EG und dem 1. OG (T€ 11,3) sowie für die Errichtung eines Hausmeisterraums zu Lagerzwecken unter der Rampe zur Parkdeckauffahrt (T€ 6,0).

#### Bauabnahme

Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahme und wegen des eingetretenen Termindrucks beim Bauablauf waren bei der Giesler-Galerie weitere Aufwendungen für die technische Baubetreuung im Zusammenhang mit der Abnahme und der Mängelverfolgung erforderlich. Ferner wurde die Errichtung der neuen Fachmärkte in Euskirchen durch Fachingenieure intensiver als vorgesehen überwacht. Dadurch wurde erreicht, dass die Bauausführung ohne wesentliche Mängel erfolgt ist, so dass die hierfür angefallenen Kosten eine gute Investition darstellen.

#### Unvorhergesehenes/Sonstiges

Größte Einzelposition mit T€ 5,1 waren hierbei nachträglich angefallene Kosten im Zusammenhang mit der Eröffnungsfeier und der Eröffnungswerbung.

#### Eintragung Handelsregister

Hier fielen weitere T€ 1,6 für die Eintragung von Kommanditisten an, so dass sich die Einsparungen auf T€ 9,7 verringerten.

#### Korrektur Mietüberschuss 2006

Da die Ergebnisse aus der Nebenkostenabrechnung 2006 für das Objekt Brühl erst nach Erstellung des Jahresabschlusses 2006 vorlagen, konnte diese Position nur geschätzt werden. Es ergab sich ein negativer Saldo von T€ 9,7 zwischen der Schätzung und der tatsächlichen Abrechnung.

#### **Zusammenfassung:**

Die Einsparungen bei der Mittelverwendung betragen T€ 471,9 (Vorjahr: T€ 531,2). Dem gegenüber steht ein negativer Saldo bei der Mittelherkunft in Höhe von T€ 40,7 (Vorjahr T€ 31,1), so dass sich insgesamt eine vorläufige Gesamteinsparung von **T€ 431,2** ergibt (das sind T€ 68,9 weniger als zum Stand 31.12.2006).

### 1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

#### a) Soll-Ist-Vergleich 2007

	2007 Ist. Prospekt	2007 Ist. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.750,0	2.753,9	3,9
- Euskirchen	781,6	732,1	- 49,5
Mietausfallwagnis	- 70,6	0,0	70,6
Zinseinnahmen	9,4	33,9	24,5
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.470,4</b>	<b>3.519,5</b>	<b>49,5</b>
Annuität	957,3	957,3	0,0
Reparaturaufwand	27,8	0,0	27,8
Nebenkosten	130,8	118,3	12,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	11,0	11,0	0,0
Verwaltungskosten	102,9	102,9	0,0
nicht abzugsfähige Vorsteuer	6,2	4,0	2,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>1.236,0</b>	<b>1.193,5</b>	<b>42,5</b>
Einnahmenmehrung			49,5
Ausgabenminderung			42,5
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>92,0</b>
Informatorisch:			
<b>Darlehensstand zum 31.12.2007</b>	<b>28.707,5</b>	<b>28.707,5</b>	<b>0,0</b>

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

#### b) Erläuterungen

##### Mieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 3,9

Die über die garantierte Miete von T€ 2.750,0 hinausgehenden Mehreinnahmen resultieren aus einmaligen Erlösen für die mietvertraglich gestattete Anbringung von Werbeanlagen.

##### Mieteinnahmen Euskirchen: Mindereinnahmen T€ 49,5

Da die neuen Fachmärkte (HIT-Getränkemarkt, Dänisches Bettenlager, Futterhaus und Drive-In-Apotheke) erst am 23.03.2007 übergeben wurden, hat sich entsprechend auch der Mietzahlungsbeginn verzögert. Es handelt sich jedoch um keinen tatsächlichen Mietausfall, da die Differenz vom Generalübernehmer als Minderung seiner Vergütung zu übernehmen ist.

### Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 70,6

Da keine Mietausfälle zu verzeichnen waren, ergab sich eine Einsparung in voller Höhe des hierfür vorgesehenen Betrages.

### Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 24,5

Einerseits lagen die Zinssätze für kurzfristige Anlagen über den kalkulierten 3,5 % p. a. Andererseits konnten aufgrund der zum 31.12.2006 um T€ 500,1 über Plan liegenden Liquiditätsreserve größere Beträge angelegt werden, so dass wesentlich höhere Zinseinnahmen als geplant erzielt wurden.

### Reparaturaufwand: Einsparung T€ 27,8

Es sind keine Reparaturaufwendungen angefallen.

### Nebenkosten: Einsparung T€ 12,5

Die Einsparungen bei den Mietnebenkosten betragen T€ 7,5 und bei den Beiratskosten T€ 5,0. Da die Nebenkostenabrechnungen für 2006 und 2007 von einigen Mietern zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht abschließend geprüft waren, ist die Einsparung noch nicht endgültig.

Weil noch kein Beirat gebildet war, sind auch keine Kosten entstanden.

Die mit jeweils T€ 1,0 kalkulierte Haftungsvergütung für den Komplementär der beiden Objektgesellschaften und der Fonds KG, zusammen also T€ 3,0, fiel in plangemäßer Höhe an.

### Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Einsparung T€ 2,2

Im Berichtsjahr wurde bei der Brühl KG komplett auf die Befreiung der Vermietungsumsätze von der Umsatzsteuer verzichtet, so dass sämtliche Vorsteuern abziehbar waren. Die nicht abziehbaren Vorsteuern in Höhe von T€ 4,0 betrafen also allein die Fonds KG, so dass die Einsparung bei T€ 2,2 lag.

2. Liquiditätsreserve

a) **Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2007**

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 einen Stand von T€ 1.048,1 auf und lag damit um **T€ 515,4** über dem Prospektwert von T€ 532,7.

Liquiditätsreserve	Gemäß Prospekt	Differenz zur Kalkulation		Veränderung 2007	gemäß Jahres- abschluss zum 31.12.2007
		31.12.06	31.12.07		
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 31.12.2007	532,7				
ab-/zuzüglich:					
<b>Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2006</b>				<b>500,1</b>	
Gebäude		260,1	242,8	- 17,3	
Bauabnahme		- 44,7	- 68,1	- 23,4	
Unvorherg./Sonstiges		17,8	0,9	- 16,9	
Eintragung Handelsregister		11,3	9,7	- 1,6	
Mietüberschuss 2006		- 83,1	- 92,8	<u>- 9,7</u>	
<b>Veränderungen 2007</b>				<b>- 68,9</b>	
<b>Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2007</b>				<b>431,2</b>	
ab-/zuzüglich:					
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2007				92,0	
Minderausschüttung 2007				0,7	
Anlagenzugänge 2007				- 7,3	
Steuerabzugsbeträge 2007				<u>- 1,2</u>	
<b>Stand 31.12.2007</b>				<b>515,4</b>	<b>1.048,1</b>

Unter IX. finden Sie eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2007.

Die Zinsabschlagsteuer und der Solidaritätszuschlag (= anrechenbare Steuern) wurden von den Gesellschaften getragen. Die liquiditätsmäßige Belastung hieraus betrug T€ 1,2.

Die Liquiditätsreserve von T€ 1.048,1 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

**b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2007**

	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	683,6
Sonstige Vermögensgegenstände	52,1
Guthaben bei Kreditinstituten	797,3
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,4
<b>abzüglich</b>	
Sonstige Rückstellungen	28,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297,9
Sonstige Verbindlichkeiten	154,8
Passive Rechnungsabgrenzung	4,2
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2007</b>	<b>1.048,1</b>

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen betreffen die Brühl KG. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	█
Sonstige Forderungen gegen Mieter	█
Nebenkostenabrechnung 2006	█
Nebenkostenabrechnung 2007	█
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG	█
<b>Summe</b>	█



Bei den sonstigen Forderungen handelt es sich um einmalige Ausgleichszahlungen zweier Mieter für die im Mietvertrag verankerte Genehmigung von Werbeanlagen.

Bei zwei Mietern stehen noch Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2006 offen. In einem Fall (T€ 6,7) liegt eine Zahlungszusage vor, während bei einem weiteren Mieter (T€ 1,3) vereinbarungsgemäß die abschließende Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2006 zusammen mit der Nebenkostenabrechnung 2007 erfolgen soll. Diese steht allerdings noch aus.

Die erheblichen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2007 resultieren nicht aus ungewöhnlich hohen Kosten, sondern beruhen zum großen Teil darauf, dass in den Mietverträgen zu niedrige Vorauszahlungen angesetzt waren. Insbesondere betraf dies die Mietverträge mit der REWE Großflächengesellschaft mbH (toom-Verbrauchermarkt) und der REWE Unterhaltungselektronik GmbH (ProMarkt).

Zur Vermeidung künftiger ähnlich hoher Nachzahlungen wurden bereits zu Beginn des Jahres 2008 die Vorauszahlungen entsprechend angepasst.

Aktuell sind noch Nachforderungen in Höhe von T€ [ ] offen. Hiervon entfällt der größte Teil, nämlich T€ [ ], auf die beiden oben genannten Unternehmen der REWE-Gruppe. Da es sich bei der Nebenkostenabrechnung 2007 um die erste für ein volles Kalenderjahr handelt, nimmt die Prüfung der einzelnen Positionen – ebenso wie bei weiteren fünf Mietern – naturgemäß einen längeren Zeitraum in Anspruch. Bis zum Abschluss der Prüfung wurden hingegen bereits Abschlagszahlungen in Höhe von T€ [ ] geleistet.

Die Forderungen gegen den Generalübernehmer GEG betreffen den Schadenersatz bezüglich des Mietausfalls für das 2. Halbjahr 2007 (T€ [ ]) und für die auf Leerstände entfallenden Nebenkosten (T€ [ ] für 2006 und T€ [ ] für 2007) sowie Auslagererstattungen für Mängelbeseitigungen (T€ [ ]).

### Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Fonds KG	0,2
Brühl KG	18,3
Euskirchen KG	33,6
<b>Summe</b>	<b>52,1</b>

Bei der Fonds KG handelt es sich um verauslagte Kosten in Verbindung mit einer Gesamtrechtsnachfolge sowie eine Zinsabgrenzung (jeweils T€ 0,1).

Die Forderungen der Brühl KG bestehen gegenüber dem Finanzamt aus Vorsteuern, die erst im Folgejahr abzugsfähig sind (T€ 4,1), der GEG aus Gegenansprüchen in Bezug auf die Generalübernehmervergütung (T€ 10,5) und der Marsh GmbH aus einem Versicherungsfall (T€ 3,3) sowie weiteren kleinen Positionen von zusammen T€ 0,4.

Bei der Euskirchen KG wurden Auslagererstattungen gegenüber der GEG in Höhe von T€ 28,7 verbucht, die mit der noch ausstehenden restlichen Kaufpreiszahlung verrechnet werden. Ferner handelt es sich um ein Guthaben aus der Gasabrechnung des Energieversorgers (T€ 3,4), eine Forderung gegenüber ALDI aus der Nebenkostenabrechnung 2007 (T€ 0,9), eine Zinsabgrenzung (T€ 0,5) sowie ein Guthaben aus der Wasserabrechnung (T€ 0,1).

Bis auf die Forderungen gegenüber der GEG sind alle anderen Forderungen vereinnahmt.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München und Luxemburg auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

	T€
Fonds KG	187,2
Brühl KG	233,4
Euskirchen KG	376,7
<b>Summe</b>	<b>797,3</b>

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Es handelt sich um eine Haftpflichtversicherung und Internetgebühren bei der Brühl KG.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen in Höhe von T€ 11,4 die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 aller Gesellschaften (Fonds KG: T€ 2,4; Brühl KG: T€ 6,0; Euskirchen KG: T€ 3,0) sowie von der Stadt Brühl noch nicht festgesetzte Gebühren für die Oberflächenentwässerung der Giesler-Galerie (T€ 17,0).

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Fonds KG	14,0
Brühl KG	171,0
Euskirchen KG	112,9
<b>Summe</b>	<b>297,9</b>

Die Verbindlichkeiten der Fonds KG betreffen Kosten für Handelsregistereintragungen.

Bei der Brühl KG setzen sich die Verbindlichkeiten über T€ 171,0 wie folgt zusammen:

➤ Stadt Brühl (Anpassung der Grundsteuer für 2007)	T€ 94,7
➤ Stadtwerke Brühl (Strom, Gas, Wasser und Müllgebühren)	T€ 29,7
➤ Dipl.-Ing. Wolfgang Klouth (Vermessungskosten)	T€ 22,1
➤ Architekt Peter Otmann (Baubetreuung)	T€ 12,4
➤ Domizil (Hausverwaltung)	T€ 10,7
➤ Diverse Kleinbeträge	T€ 1,4

Bei der Euskirchen KG waren die größten Positionen der rechnerisch mit T€ 105,0 ermittelte Kaufpreisanspruch der GEG sowie Verwaltungskosten der ILG in Höhe von T€ 3,4. Weitere kleinere Beträge beliefen sich zusammen auf T€ 4,5.

Bis auf den Kaufpreisanspruch der GEG, dessen endgültige Höhe wegen Verrechnungen noch nicht feststeht, sind sämtliche vorgenannten Positionen ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Fonds KG	0,5
Brühl KG	119,0
Euskirchen KG	35,3
<b>Summe</b>	<b>154,8</b>

Bei der Fonds KG konnten wegen einer Rechtsnachfolge bzw. einer gelöschten Bankverbindung die Ausschüttungen für Oktober bis Dezember 2007 bzw. Dezember 2007 erst im Jahr 2008 vorgenommen werden (T€ 0,4). Bei weiteren T€ 0,1 lag ein durchlaufender Posten vor.

Die sonstigen Verbindlichkeiten der Brühl KG betrafen die Umsatzsteuervoranmeldung für Dezember 2007 (T€ 89,4), wegen anderweitiger Forderungen noch nicht bezahlte Ausschüt-

tungsansprüche der GEG (T€ 29,0) sowie das Guthaben eines Mieters aus der Nebenkostenabrechnung 2007 (T€ 0,6).

Bei der Euskirchen KG ergaben sich aus der Nebenkostenabrechnung 2007 Guthaben für die Mieter in Höhe von T€ 22,9; Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuervoranmeldung für Dezember 2007 betragen T€ 9,6 und ein gegenüber der GEG durchlaufender Posten T€ 2,8.

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden im Jahr 2008 ausgeglichen bzw. verrechnet.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position betraf bei der Brühl KG eine bereits im Dezember 2007 eingegangene Miete für Januar 2008.

### 3. Steuerliches Ergebnis 2007

Auf eine Beteiligung an der Fonds KG in Höhe von € 100.000 entfällt im Geschäftsjahr 2007 ein Überschuss aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von

**€ 2.859.**

Die deutliche Unterschreitung des planmäßigen Ergebnisses ist vor allem auf den hohen Forderungsbestand zum Bilanzstichtag zurückzuführen. Steuerlich gesehen gelten nämlich Forderungen erst nach ihrem Zufluss als vereinnahmt, wohingegen diese Beträge in der Handelsbilanz bereits ertragswirksam zu erfassen sind.

Die Steuererklärung 2007 wird unter der neuen Steuer-Nummer 144/235/50393 beim Finanzamt München I, Karlstr. 9-11, 80333 München, eingereicht.

### **Beachten Sie bitte folgenden Hinweis:**

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

Der Feststellungsbescheid 2007 ergeht voraussichtlich im 1. Quartal 2009. Bis die entsprechende Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis an Ihr Wohnstättenfinanzamt weitergemeldet wird, dauert es erfahrungsgemäß einige Wochen. Sofern das steuerliche Ergebnis nicht mit dem Ihnen mitgeteilten Wert übereinstimmt, bitten wir um Rücksprache, damit von unserer Seite alles Weitere veranlasst werden kann.

### 4. Ausschüttungen 2007 und 2008

Die Ausschüttungen für die beiden letzten Jahre erfolgten monatlich in prospektgemäßer Höhe mit 7,00 % p. a.

### 5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 beträgt der erbschaftsteuerliche Wert € 70.114 und der schenkungsteuerliche Wert € 77.359.

### 6. Zweitmarkt

Die ILG hat einen fondsübergreifenden Zweitmarkt organisiert.

Per E-Mail erhalten Interessenten die jeweils vorliegenden Verkaufsangebote. Für diesen E-Mail-Newsletter können sich Interessierte gerne auf der Homepage der ILG unter [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) eintragen. Über aktuelle Verkaufsangebote der einzelnen Fonds informieren wir Sie in den jeweiligen Gesellschafterrundschreiben.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Gesellschaftsanteile der Fonds KG von € 65.000 (ohne Agio) veräußert. Der Verkaufspreis lag zwischen 90 % und 100 % bezogen auf die Beteiligungshöhe ohne Agio.

### 7. Kapitalbindung

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zuzüglich 5 % Agio) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) erstattung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abwei- chung zum Prospekt
	€	€		€	€	€
2005	- 105.000					
2006	3.000	- 9.590				
2007	<u>7.000</u>	<u>2.859</u>				
Ist-Zahlen:	- 95.000	- 6.731	50 %	3.366	- 91.634	935
lt. Prospekt:	- 95.000	- 4.862	40 %	2.692	- 92.308	747
<b>Abweichung:</b>	<b>0</b>	<b>- 1.869</b>	30 %	2.019	- 92.981	560

Da die Ausschüttungen bisher plangemäß bezahlt wurden, resultiert die positive Abweichung bei der Kapitalbindung allein aus dem niedrigeren steuerlichen Ergebnis.

#### 1. Giesler-Galerie Brühl

Nach einer über 2-jährigen Betriebszeit hat sich die Giesler-Galerie als Einkaufsmittelpunkt in Brühl fest etabliert. Erfreulicherweise konnten im Verlauf des Jahres 2008 alle bisher noch leer stehenden Büro-, Praxis und Ladenflächen einer Nutzung zugeführt werden.

Zunächst wurde mit der Domizil Immobilien- und Facility-Management GmbH, die seit 2006 mit der technischen Objektbetreuung der Giesler-Galerie beauftragt ist und ihren Sitz in der an die Giesler-Galerie angrenzenden Mühlenstraße hat, ein Mietvertrag über eine Bürofläche mit 356 m<sup>2</sup> in der Uhlstraße 102 abgeschlossen. Der Mietvertrag weist zwar eine Laufzeit von 10 Jahren auf, enthält aber ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2011 für den Fall, dass ein Großauftrag über die Verwaltung von mehreren hundert Wohnungen nicht über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt wird. Allerdings würde diese Mietfläche aufgrund einer eigens hierfür abgeschlossenen Vereinbarung dann wieder unter die Erstvermietungsgarantie der GEG fallen.

Für die bisher leer stehenden Büro- und Praxisflächen in der Clemens-August-Straße im 1. und 2. OG konnte mit Frau Dr. Katrin Edelmann eine bundesweit anerkannte Kinderpsychologin gewonnen werden. Frau Dr. Edelmann, eine gebürtige Brühlerin, betreibt seit Oktober auf einer Fläche von 790 m<sup>2</sup> mit 21 Therapeuten die wohl größte Facharztpraxis dieser Art in Deutschland. Behandelt wird nach einem neuartigen Konzept, das verschiedene psychotherapeutische Methoden miteinander verbindet und so Familien unterstützt, den anstrengenden und oft überfordernden Alltag zu meistern.

Die Praxis bereichert neben dem Imagegewinn den Wohn- und Wirtschaftsstandort Brühl und strahlt positive Effekte auf den Einzelhandel, die Gastronomie und die Hotellerie in Brühl aus, wie Bürgermeister Michael Kreuzberg anlässlich der Eröffnung der Praxis im Oktober 2008 feststellte.

Der Mietvertrag weist eine Laufzeit von 15 Jahren auf und umfasst auch ein Lager im EG mit 47,13 m<sup>2</sup>, das seit der Beendigung des Mietverhältnisses über den Obstladen von Herrn Wallburger am 31.03.2007 vom Nachmieter, der Werner Fleisch- und Wurstwaren GmbH, nicht mehr genutzt wurde.

Mit der GEG konnte vereinbart werden, dass sie sämtliche für die Praxis zu erbringende Um- und Ausbauleistungen einschließlich Sonderwünschen der Mieterin übernimmt. Die Objektgesellschaft wurde also nicht mit Zusatzkosten belastet, die über den normalen Ausbaustandard hinausgehen. Zudem hat die GEG einen Mietvertrag vermittelt, dessen Laufzeit die vertraglich zugesicherten 10 Jahre übersteigt. Schließlich steigt durch die Vermietung dieser letzten Praxis- und Büroflächen der Vermögenswert der Gesamtanlage beträchtlich, so dass aus Sicht der Geschäftsführung die Nachteile, die mit einer umsatzsteuerfreien Vermietung einhergehen, in den Hintergrund treten.

Mit der von Domizil vermittelten Vermietung des ursprünglich als Sanitätshaus geplanten Ladens gegenüber der Apotheke an Frau Monika Eich konnte vor kurzem die letzte freie Fläche vermietet werden. Frau Eich betreibt als Franchisenehmerin einen Backshop mit einem kleinen Sitzplatzangebot. Bis auf den Bodenbelag und den Elektroanschluss wurden sämtliche Ausbauleistungen von der Mieterin bzw. deren Franchisepartner übernommen. Der Backshop macht einen sehr guten Eindruck und sorgt dafür, dass dieser Eingang an der Clemens-August-Straße künftig noch besser frequentiert wird. Mit der bisherigen Geschäftsentwicklung zeigte sich Frau Eich sehr zufrieden. Der Mietvertrag weist eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2013 auf; die monatliche Miete beträgt €  /m<sup>2</sup>.

Die unmittelbar nach der Eröffnung der Giesler-Galerie vorübergehend an einen örtlichen Buchhändler vermietete Fläche von 327,69 m<sup>2</sup> im 1. OG konnte trotz intensiver Bemühungen bisher noch nicht langfristig vermietet werden. Seit dem 13.12.2007 wird diese Fläche vorübergehend vom Betreiber eines Designer Outlet-Geschäfts genutzt.

Bereits im letzten Geschäftsbericht wurde über die temporären Schwierigkeiten der Gaststätte GIESLER'S in den Sommermonaten berichtet. Diesen wurde u. a. dadurch entgegengewirkt, dass die Nutzung einer freien Fläche auf dem Parkdeck und unmittelbar am Haupteingang neben dem Eiscafé für eine Außenbestuhlung genehmigt wurde. Leider haben sich jedoch die Erwartungen, die Umsatzeinbußen in den Sommermonaten durch eine positive Entwicklung in der kälteren Jahreszeit auszugleichen, nicht erfüllt.

Nachdem sich immer höhere Mietrückstände aufgebaut haben, wurde im Mai 2008 mit dem Mieter eine Vereinbarung getroffen, die als tragfähiges Konzept zum langfristig auskömmlichen Betrieb der Gastronomie durch den Pächter, Herrn Andre Fahnenstich, führen sollte. Die Hoffnungen, dass mit diesen Maßnahmen ein dauerhaft profitabler Gastronomiebetrieb gewährleistet sei, haben sich allerdings nicht erfüllt, weil sich nach den üblicherweise schwächeren Sommermonaten auch in der kühleren Jahreszeit keine deutliche Belebung des Geschäfts abzeichnete.

Dennoch wurde nichts unversucht gelassen, dem Betreiber über die aufgetretenen Schwierigkeiten hinwegzuhelfen. Neben zahlreichen Sonderveranstaltungen, die mit den Bayerischen Wochen am 15.10.2008 beginnen und über die diesmal besonders lange Karnevalszeit anhalten sollten, wurde dem Mieter in enger Abstimmung mit dem Mietgaranten GEG letztmals Rückendeckung gewährt. Nicht zuletzt, weil das vorgelegte Konzept plausibel erschien und sich auch keine Alternativen auftaten, die dem Niveau der Giesler-Galerie gerecht wurden, hat man mit Herrn Fahnenstich vereinbart, trotz erheblicher Mietrückstände bis zum Sommer 2009 still zu halten.

Doch etwas überraschend hat Herr Fahnenstich am 05.12.2008 einen Insolvenzantrag gestellt. Als Grund hierfür wurde angegeben, dass sich die selbst mit erheblichen finanziellen Schwierigkeiten kämpfende Dom Brauerei AG vollends aus ihren Verpflichtungen, insbesondere in Bezug auf die Begleichung fälliger Leasingraten für die Einrichtung, zurückgezogen habe und somit Herrn Fahnenstich keine andere Wahl geblieben ist.

Derzeit laufen Gespräche mit dem vorläufigen Insolvenzverwalter über eine möglichst baldige Freigabe der Mietflächen im EG und 1. OG, damit die vielversprechenden Verhandlungen mit zahlreichen Interessenten über eine Anmietung der Gaststätte baldmöglichst zum Abschluss gebracht werden können. Dabei zeichnen sich folgende Alternativen ab:

- Aufteilung der Gastronomie im EG (Café) und 1. OG (Restaurant)
- Schließung der Gastronomie im 1. OG und Vermietung als Fachmarkt zusammen mit der Fläche des jetzigen Textil-Outlet

Hinsichtlich beider Alternativen werden derzeit Verhandlungen geführt, so dass zu hoffen ist, dass diese wichtigen Flächen bald wieder einer Nutzung zugeführt werden können. Denn wie sich zuletzt immer mehr herausstellte, haben größtenteils Fehler im Management zum Niedergang der Gastronomie geführt und nicht etwa die fehlende Attraktivität des Fachmarktzentrums.

So haben zum Beispiel der nachlassende Service und die mehr und mehr mangelhafte Qualität der Küche dazu geführt, dass die Gaststätte sogar von den meisten Beschäftigten in der

Giesler-Galerie gemieden wurde. Eine verfehlte Preispolitik und eine unglückliche Hand bei der Personalpolitik kamen hinzu. So hatten Einsparungen bei den Personalkosten zu Folge, dass Service und Qualität noch mehr nachließen, so dass sich die Spirale nach unten immer schneller drehte.

**Rein wirtschaftlich gesehen ist die Objektgesellschaft von einem Leerstand der Gastronomiefläche nicht betroffen, weil der monatliche Mietausfall in Höhe von € 9.300 von der GEG aufgrund einer bestehenden Garantie von 5 Jahren ab Mietbeginn übernommen wird.**



Es liegt aber auf der Hand, dass ein längerer Leerstand dieser exponierten Flächen in der Giesler-Galerie zu vermeiden ist. Aufgrund der vorliegenden Mietabsichtserklärungen kann allerdings davon ausgegangen werden, dass in Abstimmung mit der GEG eine rasche Anschlussvermietung an einen oder mehrere zuverlässige finanzkräftige Betreiber gelingt.

Es wird daher sehr darauf ankommen, künftig einen oder mehrere Betreiber zu finden, deren professionelles Know How mit einer guten Bonität verbunden ist. Die Verhandlungen werden konkret fortgeführt, sobald das vom Insolvenzverwalter übersandte Gutachten über die Besitzverhältnisse am Inventar ausgewertet ist. Damit können sich mögliche Nachmieter ein Bild über vorzunehmende Investitionen bzw. Ablöseforderungen des Insolvenzverwalters machen.

#### **Fazit:**

Unter Einbeziehung der durch die Mietgarantie abgesicherten Erlöse aus der Gastronomiefläche werden aktuell Mieteinnahmen erzielt, die rund T€ █ über der garantierten Jahresmiete von T€ █ liegen. Wie bereits berichtet partizipiert über einen bestimmten Zeitraum zunächst nur der Altgesellschafter GEG hieran bzw. werden Mietgarantieansprüche hiermit verrechnet. Langfristig gesehen kommt jedoch der höhere Ertragswert der Fondsgesellschaft zugute, zumal dieser nicht mit höheren, sondern niedrigeren Aufwendungen aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes verbunden war.

# Umsätze um 21 % gesteigert

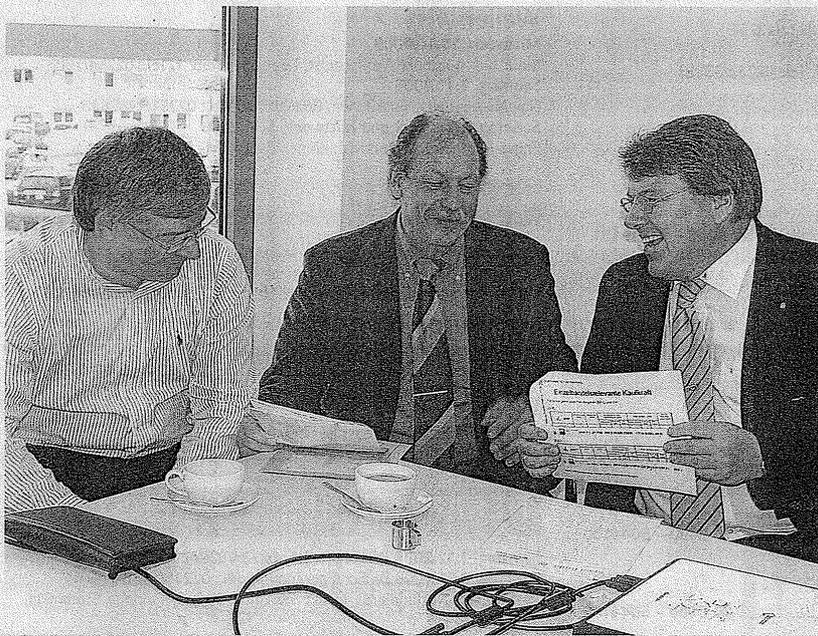
Zwei Jahre „Giesler Galerie“: Der Einzelhandel in Brühl hat sich prächtig entwickelt

Brühl. Im Rahmen einer Bilanzpressekonferenz im Zeichen des zweiten Geburtstages der „Giesler-Galerie“ haben Bürgermeister Michael Kreuzberg und der Münchener Investor ILG Fonds GmbH eine positive Bilanz der Einzelhandelsentwicklung in Brühl im allgemeinen und des Fachmarktzentrums am Stern im besonderen gezogen.

Der geschäftsführende Gesellschafter der ILG, Uwe Hauch teilte mit, dass alle 16.500 qm Ladenflächen und 2000 qm Büro- und Praxisflächen komplett vermietet seien. Mit den 29 Fachgeschäften seien die Einkaufsmöglichkeiten in Brühl erheblich verbessert worden.

Zuletzt konnte eine überregional bekannte Kinderpsychologin für die „Giesler-Galerie“ gewonnen werden, die eine Praxis über zwei Etagen im Gebäudeteil Clemens-August-Straße betreibt.

LOKALES



■ Die Brühler Einzelhandelsbilanz kann sich sehen lassen: (v.r.) Bürgermeister Michael Kreuzberg, Fritz Wittig (Stadtwerke) und „Giesler-Galerie“-Gebäudemanager Karl-Heinz König.

# Umsätze um 21 % gesteigert

Der Einzelhandel in Brühl hat sich prächtig entwickelt

Fortsetzung vom Titel

Das vielfältige Angebot habe den bisher vorhandenen Einzelhandel in idealer Weise ergänzt, merklich die Einkaufsmöglichkeiten der Bevölkerung verbessert und zusätzlich ein erhebliches Kaufkraftpotential auch aus dem unmittelbaren Umland gebunden, meinte „Giesler-Galerie“-Gebäudemanager Karl-Heinz König im Namen der ILG.

Auch Kreuzberg freute sich über die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Brühl: „Bei einer sich auf sehr hohem Niveau stabilisierenden überdurchschnittlichen Kaufkraft von rund 108 Punkten verbesserte sich die Einzelhandelszentralität von 74,0 Punkten in 2006 auf 90,2 Punkte in 2007. Das entspricht einer Umsatzsteigerung im Einzelhandel von über 21 %.“

Die von Teilen der Politik und des Einzelhandels im Vorfeld

der Eröffnung der Giesler-Galerie befürchteten Einbrüche beim Umsatz seien ausgeblieben. Es sei demnach eingetreten, was zahlreiche Gutachten prognostiziert hätten: die Galerie ziehe Einkäufer und damit deren Kaufkraft in die Schloßstadt, sagte der Bürgermeister.

Gestützt auf die amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken, die die Finanzämter herausgeben, haben sich die Einzelhandelseinnahmen am Einkaufsort Brühl sowie der Umsatz des Brühler Einzelhandels hervorragend entwickelt.

Im gesamten Rhein-Erft-Kreis besitzt lediglich eine Kommune eine höhere Einzelhandelszentralität.

Im Zuge der Errichtung der „Giesler-Galerie“ wurden 560 neue, von den Stadtwerken betriebene Parkplätze gebaut, so dass in Verbindung mit dem neuen städtischen Verkehrs-

leitsystem der Verkehrsfluss optimiert und die Parkplatzsituation erheblich verbessert werden konnten. Des weiteren wurden rund 350 neue Arbeitsplätze geschaffen. Auch die gewünschten Verbesserungen der behindertengerechten Ausstattung der „Giesler-Galerie“ wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Alles in allem wurde ein positives Resümee gezogen, das nicht zuletzt auch darauf beruht, dass sich die Giesler-Galerie zu einem beliebten Treffpunkt in der Kulturstadt Brühl entwickelt hat und Raum für zahlreiche Veranstaltungen und Ausstellungen bietet. Die Einbeziehung der „Giesler-Galerie“ in die traditionellen Brühler Märkte und verkaufsoffenen Sonntage hat mit Unterstützung durch die Wegap zu einer weiteren Akzeptanz der „Giesler-Galerie“ in der Bevölkerung beigetragen.

RSB  
 29.10.2008

Dieser Artikel wurde mit freundlicher Genehmigung dem Brühler Schlossboten entnommen.

#### Vermietungsstand per 31.12.2008

Mieter	Nutzung	Fläche (inkl. Nebenfl.) m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete (4)
			monatlich EUR	monatlich EUR
REWE Großflächengesellschaft	SB-Warenhaus (toom)	5.500,00		
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter	1.491,89		
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt	668,55		
Heinrich Deichmann-Schuhe	Schuhfachmarkt	630,00		
Takko Holding GmbH	Textil	599,32		
REWE Unterhaltungselektronik	Elektrofachmarkt (ProMarkt)	1.500,00		
Inten GmbH	Apotheke	184,02		
Monika Eich	Backshop	88,00		
Stefan Grosch	Schuh-/Schlüsseldienst	37,71		
Lotto im Marktkauf	Lotto/Toto/Zeitschriften	60,65		
Buddelei-Mode (1)	Textil	124,69		
Simsek/Erdogan	Textil	109,94		
BONITA GmbH & Co. KG	Textil	104,94		
mister*lady GmbH	Textil	322,00		
McPaper AG	Bürobedarf /Geschenkartikel	148,27		
Rüdiger Schiko (2)	Textil	327,69		
Eiscafé Gelateria Veneto GbR (3)	Café	258,63		
C&A Mode KG	Textil	1.354,50		
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat	17,00		
Optik Jahn GmbH	Optik	236,33		
Charles Vögele	Textil	1.323,00		
Hassan Salame	Phone-Shop	90,89		
Ernsting's GmbH & Co. KG	Textil	173,38		
Werner Fleisch- und Wurstwaren	Imbiss, Metzgerei	60,88		
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei, Café	188,50		
Rina und Hans Ferrand	Frisör	82,25		
GIESLER'S	Gastronomie	703,41		
Game Stop Deutschland GmbH	Computerspiele	87,75		
VSW Verlag Schlossbote (3)	Büro	336,85		
Heike Knobloch	Musikschule	202,22		
Astrid Braun	Fitnessstudio Mrs. Sporty	120,56		
Domizil	Hausverwaltung	356,00		
Dr. Katrin Edelmann (3)	Facharztpraxis	837,13		
Stadtwerke Brühl GmbH	Parkplatzbewirtschaftung			
<b>Summe:</b>		<b>18.326,95</b>		
		<b>Garantierte</b>	<b>Miete:</b>	

- (1) Die mietzinsrelevante Fläche hat sich um 5,70 m<sup>2</sup> reduziert.
- (2) Hierbei handelt es sich nur um eine vorübergehende Nutzung mit geringem Mietzins.
- (3) In der angegebenen Fläche sind auch Nebenflächen (z. B. Lager) enthalten, die zu einem niedrigeren Mietzins pro m<sup>2</sup> vermietet sind.
- (4) Aus Vertraulichkeitsgründen wird auf die individuelle Angabe der Monatsmieten verzichtet.

#### Fazit:

Die für die Jahre 2007 und 2008 bezahlten Ausschüttungen von jeweils 7,00 % p. a. wurden damit nicht nur erwirtschaftet, sondern es wurden aufgrund von Einsparungen auf der Ausgabenseite zudem noch Liquiditätsmehrungen von T€ 92,0 (2007) und im Jahr 2008 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung erzielt.

## 2. Fachmarktzentrum Euskirchen

### a) Vertragliche Grundlagen

Über die Abwicklung des Kaufvertrages mit der GEG wurde im letzten Geschäftsbericht ab Seite 20 ausführlich berichtet. Zwischenzeitlich konnte der Pachtvertrag mit dem größten europäischen Waschstraßenbetreiber, der IMO Autopflege GmbH, abgeschlossen werden. Der Vertrag weist eine gegenüber der Prospektvorgabe um 7 Jahre längere Laufzeit, nämlich bis zum 31.12.2023, auf. Die monatliche Pacht beträgt wie vorgesehen € [REDACTED]. Die Baugenehmigung wurde unter Auflagen am 20.10.2008 erteilt, so dass der Pächter nach den vertraglichen Regelungen unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Waschstraße spätestens am 01.03.2009 seine Pachtzahlungen aufzunehmen hat.

Der Mietausfall von € [REDACTED] für den Zeitraum vom 01.10.2007 bis zum 28.02.2009 wird als Ausgleich für den vorzeitig gegen Bürgschaft bezahlten Kaufpreis von € 312.000 von der an die GEG zu leistenden Schlusszahlung in Abzug gebracht. Dass die neuen Gegebenheiten noch nicht in einem weiteren Nachtrag zum Kaufvertrag geregelt werden konnten, ist darauf zurückzuführen, dass noch mit der GEG zu klären ist, wer die Kosten für zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen im Innenverhältnis zu tragen hat. Es ist aber damit zu rechnen, dass eine baldige abschließende Einigung über noch offene Fragen erzielt wird.

### b) Vermietungsstand per 31.12.2008

Mieter	Fläche m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup> EUR	Miete (Monat) EUR
HIT Handelsgruppe (Verbrauchermarkt)	3.880,00	[REDACTED]	[REDACTED]
ALDI GmbH & Co. KG	1.483,65	[REDACTED]	[REDACTED]
HIT Handelsgruppe (Getränkemarkt)	605,00	[REDACTED]	[REDACTED]
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	1.008,73	[REDACTED]	[REDACTED]
"Das Futterhaus" - Franchise GmbH & Co. KG	612,00	[REDACTED]	[REDACTED]
Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)	201,17	[REDACTED]	[REDACTED]
IMO Autopflege GmbH (Waschstraße)		[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Summe</b>	<b>7.790,55</b>	[REDACTED]	[REDACTED]

### Fazit:

Die neuen Fachmärkte haben sich fast zwei Jahre nach der Eröffnung neben den seit 2005 betriebenen Märkten von HIT und ALDI zu einer festen Größe etabliert. Zusammen mit dem benachbarten, nicht im Eigentum der Fondsgesellschaft stehenden toom-BauMarkt (die früheren Marktkauf-Baumärkte wurden von der zur REWE-Gruppe gehörenden toom-Baumarkt GmbH übernommen) hat sich das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße zu einem beliebten Einkaufstreffpunkt entwickelt. Der toom-BauMarkt wurde im Zuge der Neuausrichtung auf die REWE-Gruppe mit einem neuen Fassadenanstrich versehen, der farblich mit den Fachmärkten der Euskirchen KG abgestimmt ist, so dass sich das gesamte Fachmarktzentrum visuell als einheitliches Objekt präsentiert. Zusätzlich profitieren sollten die Geschäfte von der Inbetriebnahme der Waschstraße in diesem Jahr. Die positive Entwicklung kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass sich bereits Interessenten für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte gemeldet haben. Erste Gespräche mit den Baubehörden haben ergeben, dass das bestehende Baurecht noch nicht vollständig ausgeschöpft ist. Ob die wirtschaftlichen Prämissen die Errichtung weiterer Fachmärkte rentabel erscheinen lassen, wird derzeit geprüft.

### Bericht des Beirats über die Konstituierende Beiratssitzung am 25.11.2008

#### Teilnehmer:

Herr Friedhelm Müller	Beiratsmitglied
Herr Thomas Neu	Beiratsmitglied
Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Florian Lauerbach	Geschäftsführung der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Herr Hauch begrüßt zunächst das erstmals gewählte Gremium und freut sich auf eine konstruktive Zusammenarbeit in den nächsten 4 Jahren. Aus terminlichen Gründen war es leider nicht möglich die 1. Beiratssitzung – wie sonst üblich – vor Ort in Brühl und Euskirchen abzuhalten. Diese Zusammenkunft soll jedoch sobald wie möglich im 1. Quartal 2009 nachgeholt werden (Anmerkung: Die 2. Beiratssitzung fand am 30.01.2009 statt; einen kurzen Bericht hierüber finden Sie im Anschluss).

Die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans betrifft die Jahre 2005 und 2006, während das Jahr 2007 das erste Geschäftsjahr darstellt. Ausführlich wurden die Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan bereits im Bericht über die beiden Jahre 2005 und 2006 dargestellt, so dass sich Herr Hauch darauf beschränkte, über die Veränderungen des Jahres 2007 zu berichten.

Insgesamt haben sich die zum 31.12.2006 erwarteten Einsparungen um T€ 68,9 reduziert. Diese Aufwendungen betrafen zusätzliche Herstellungskosten bei den neuen Fachmärkten in Euskirchen und der Giesler-Galerie. Insbesondere die aufwändige Mängelverfolgung bei der Giesler-Galerie hat bei der Position Bauabnahme zu Mehrkosten geführt. Daneben waren aufgrund der Nebenkostenabrechnung 2006 nicht umlagefähige Nebenkosten an die Mieter zurückzuerstatten. Die Ursache hierfür lag darin, dass zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung das Abrechnungsergebnis nur geschätzt werden konnte.

Dennoch ergibt sich zum 31.12.2007 aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans eine Überdeckung von T€ 431,2, der sich aus dem Saldo zwischen Mittelverwendung und Mittelherkunft zusammensetzt. Allerdings weist Herr Hauch darauf hin, dass hinsichtlich vorgenommener Kürzungen bei der Vergütung des Generalübernehmers für die Erstellung der Giesler-Galerie noch mit Nachforderungen gerechnet werden muss.

Der Soll-Ist-Vergleich für das Jahr weist zwar bei Euskirchen Mindermieteinnahmen in Höhe von T€ 49,5 aus. Diese sind jedoch allein darauf zurückzuführen, dass die neuen Fachmärkte in Euskirchen erst im März 2007 übergeben wurden und die Baugenehmigung für die Waschstraße erst vor Kurzem erteilt wurde. Die diesbezüglich ausgefallenen Mieteinnahmen sind jedoch vom Generalübernehmer zu tragen und im Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2006 erfasst. Da kein Mietausfall zu verzeichnen war und die Zinseinnahmen aufgrund der höheren Liquiditätsreserve und des im Vergleich zum Prospekt etwas höheren Zinssatzes für kurzfristige Anlagen höher ausfielen, ergab sich ein Überschuss bei den Einnahmen von T€ 49,5.

Die Unterschreitung der geplanten Ausgaben ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, dass noch keine Reparaturaufwendungen angefallen sind und bei den Nebenkosten Einsparungen erzielt wurden. Diese seien jedoch nach Auskunft von Herrn Hauch erst vorläufig, weil die Abrechnungen noch nicht von allen Mietern geprüft sind.

Per Saldo liegt die Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 bei T€ 1.048,1 und damit um T€ 515,4 über der Prognoserechnung. Dass das steuerliche Ergebnis dennoch negativ abweicht, ist im wesentlichen auf den hohen Forderungsbestand zurückzuführen, der wiederum zum großen Teil auf den zum Bilanzstichtag noch nicht beglichenen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2007 beruht.

Nach der aktuellen Vorschau auf 2008 kann von Mehreinnahmen von knapp T€ 100 ausgegangen werden, während es bei den Ausgaben zu kaum nennenswerten Einsparungen kommen dürfte. Die nicht umlagefähigen Nebenkosten werden sich dadurch erhöhen, dass in der Giesler-Galerie ab dem zweiten Halbjahr 2008 ein Sicherheitsdienst während der Öffnungszeiten beauftragt wurde, der aus Sicht der Hausverwaltung unbedingt erforderlich ist.

Die Beiräte sprechen sich einmütig dafür aus, den Sicherheitsdienst beizubehalten, auch wenn die Kosten zum großen Teil bei der Objektgesellschaft verbleiben, weil die Aufwendungen von den Hauptmietern nicht übernommen werden. Hier seien bereits mehrere Vorstöße unternommen worden, diese Mieter von der Notwendigkeit eines Sicherheitsdienstes zu überzeugen. Leider hat sich aber bisher noch kein Mieter bereiterklärt, diese Aufwendungen auf freiwilliger Basis zu übernehmen.

Zum Abschluss der Zahlenpräsentation vermittelte Herr Hauch noch einen Überblick über die Umsatzentwicklung einiger Mieter in den ersten beiden Betriebsjahren. Umsatzzahlen liegen von den Mietern vor, die entweder aufgrund vertraglicher Regelungen hierzu verpflichtet sind oder auf freiwilliger Basis laufend einen Einblick in ihre Umsätze gewähren.

Allgemein ist dabei festzustellen, dass sich bei den Textilfilialisten ein sehr unterschiedlicher Trend abzeichnet. Von Monat zu Monat stark schwankende Umsätze in dieser Branche beruhen dabei wohl eher auf saisonalen Einflüssen und aktuellen Kollektionen, während bei einigen anderen Mietern kontinuierliche Umsatzsteigerungen zu beobachten sind.

Mit der Eröffnung der wohl größten Facharztpraxis ihrer Art in Deutschland durch eine überregional bekannte Kinderpsychologin konnte im Oktober 2008 die letzte freie Fläche im so genannten Ärztehaus einer Nutzung zugeführt werden. Da zudem auch der früher als Sanitätshaus geplante Laden gegenüber der Apotheke an der Clemens-August-Straße als Back-Shop in Kürze seinen Betrieb aufnimmt, kann derzeit von einer Vollvermietung der Giesler-Galerie gesprochen werden.

Herr Hauch erklärt ferner, dass derzeit Überlegungen angestellt werden, in der Giesler-Galerie künftig ein Centermanagement zu installieren. Ursprünglich sei dies zwar nicht beabsichtigt worden. Es hat sich aber in den ersten beiden Betriebsjahren herausgestellt, dass nicht alle Aufgaben einer Centerverwaltung von der Hausverwaltung Domizil wahrgenommen werden könnten. Es sei aber nicht geplant, diesen Posten dauerhaft zu besetzen, sondern nur temporär. Einhellig sprach sich der Beirat für diese Maßnahme aus.

Analog zum ILG Fonds Nr. 30 sprachen sich die Beiräte dafür aus, künftig Einsparungen aus nicht angefallenen Reparaturaufwendungen und dem Mietausfallwagnis in der Gesellschaft zu belassen und nicht auszuschütten.

#### IV. Berichte des Beirats

---



Schließlich wurde noch festgelegt, dass die Beiratstätigkeit mit € 1.700,00 pro Jahr zu jeweils gleichen Teilen vergütet wird. In diesem Betrag sind allerdings sämtliche Spesen, wie z. B. Fahrtkosten, inbegriffen.

Abschließend möchten die Beiräte ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Friedhelm Müller

Thomas Neu

Heinz Pabst

### Bericht des Beirats über die 2. Beiratssitzung am 30.01.2009

Teilnehmer:

Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Karl-Heinz König	Geschäftsführer Domizil GmbH
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Die weiteren Beiräte, Herr Friedhelm Müller (krankheitsbedingt) und Herr Thomas Neu (terminlich anderweitig gebunden), fehlten entschuldigt.

Die zweite Beiratssitzung bestand im wesentlichen aus einer Besichtigung der beiden Fondsobjekte, der Giesler-Galerie in Brühl und des Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße.

Mit Herrn König, dem Geschäftsführer der Hausverwaltung Domizil, erfolgte zunächst ein Rundgang durch die Giesler-Galerie, die einen tadellosen Eindruck hinterließ. Bezüglich des vorübergehenden Leerstands der Gastronomie wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten diskutiert. Beim Café im EG des unter Denkmalschutz stehenden früheren Sudhauses könnte zum Beispiel durch eine Glasabtrennung ein zusätzlicher Raucherraum geschaffen werden. Zudem wäre eine Erschließung des oberen Bereichs durch den Einbau einer Wendeltreppe in Verbindung mit einem Glasboden möglich. Dadurch könnten weitere Sitzplätze gewonnen werden.

Für den Betrieb eines Cafés bzw. für eine Nutzung, die dem Charakter des früheren Sudhauses näher kommt, liegen zahlreiche Mietanfragen vor. Im Einvernehmen mit der Geschäftsführung empfiehlt jedoch der Beirat, einer langfristig sicheren Vermietung an einen zuverlässigen Betreiber den Vorzug vor einer schnellen Lösung zu geben. Für das Restaurant im 1. OG haben sich ebenfalls einige Pächter beworben. Darunter sind auch in Brühl seit längerer Zeit ansässige und erfolgreiche Gastronomen. Zunächst wird an Hand des vom Insolvenzverwalter beauftragten Gutachtens über die Besitzverhältnisse am Inventar zu prüfen sein, zu welchen Bedingungen ein neuer Betreiber Teile der bestehenden Einrichtung weiter nutzen kann.

Beim anschließenden Besuch der Praxis der Kinderpsychologin von Frau Dr. Edelmann zeigte sich die Mieterin mit ihren Räumlichkeiten, die sich über zwei Stockwerke erstrecken, sehr zufrieden. Mit dem Umzug in die Giesler-Galerie war für die überregional bekannte Fachärztin eine erhebliche Ausweitung ihrer bisherigen Kapazitäten verbunden.

Eine Besichtigung des zweiten Fondsobjekts, des Fachmarktzentrum in der Georgstraße in Euskirchen, schloss sich an. Dabei wurde dem Beirat anschaulich erläutert, welche Regelungen noch mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes in Bezug auf die gemeinsame Nutzung von Grundstücksteilen, wie zum Beispiel der Anlieferzone, zu treffen sind. Im Rahmen einer Dienstbarkeit sollen dabei auch die Auflagen der Unteren Wasserschutzbehörde erfüllt werden, die in Bezug auf die Abwasserentsorgung ergangen sind. Finanzielle Verpflichtungen hieraus sind nach Auffassung der Geschäftsführung vom Verkäufer zu übernehmen.

Schließlich wurde noch mit einem ortsansässigen Makler und dessen Interessentin der mögliche Betrieb eines Sonnenstudios auf dem Grundstück diskutiert. Die Betreiberin des Sonnenstudios möchte dabei einen Grundstücksteil neben der Apotheke zur selbständigen Er-

richtung eines diesbezüglichen Gebäudes pachten. Baurechtlich wurde bereits geklärt, dass eine derartige Erweiterung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Allerdings würden bei der Umsetzung der Baumaßnahme weitere Stellplätze wegfallen, so dass die bisherigen Mieter vorab ihre Zustimmung erteilen müssten.

Auch mit dem Zustand des Fachmarktcenters in Euskirchen war der Beirat vollauf zufrieden.

Heinz Pabst

**1. Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2005**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß §9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 54,59 %.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.149.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	380.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>13.769.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>13.769.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2005 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.069.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	650.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>13.419.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>13.419.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Uwe Hauch als geschäftsführender Gesellschafter für seine in 2005 geleistete Geschäftsführungstätigkeit entlastet.

**2. Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2006**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß §9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 53,14 %.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	13.775.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	530.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>13.245.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>13.245.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2006 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	13.775.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	345.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>13.430.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>13.430.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde die Kanzlei ZWINGEL BOOK, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2007 bestellt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	13.450.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	370.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>13.080.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>13.080.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Uwe Hauch als geschäftsführender Gesellschafter für seine in 2006 geleistete Geschäftsführungstätigkeit entlastet.

1. Konsolidierter Jahresabschluss 2007

## a) Bilanz zum 31.12.2007

**AKTIVA**

	€	€	Vorjahr €
<b>A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL</b>		0,00	8
<b>B. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen	45.375.888,00		45.108
Finanzanlagen	<u>71.859,34</u>	45.447.747,34	72
<b>C. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	683.616,26		459
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	52.144,13		143
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>797.257,92</u>	1.533.018,31	2.475
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		406,37	1
		<u>46.981.172,02</u>	<u>48.342</u>

			<b>PASSIVA</b>
			<b>Vorjahr</b>
	€	€	T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	27.425.000,00		27.425
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>1.295.900,00</u>		1.296
	28.720.900,00		
4. Ausschüttungen	- 2.458.489,57		- 557
5. Sonstige Entnahmen	- 33.153,06		- 32
6. Bilanzverlust	- <u>8.440.887,64</u>	17.788.369,73	- 10.004
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		28.380,00	69
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 292.510,00	28.707.487,94		29.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 297.883,03	297.889,03		1.008
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 154.827,37	<u>154.827,37</u>	29.160.204,34	133
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		4.217,95	4
		<u>46.981.172,02</u>	<u>48.342</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	2007		Vorjahr
	€		T€
1. Umsatzerlöse	4.137.524,60		1.355
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.125,85		26
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.048.46,00	-	382
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 876.135,47	-	5.808
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.652,81		359
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>666.730,42</u>	-	<u>5.945</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.609.969,37	-	10.395
8. Sonstige Steuern	<u>120.105,26</u>		<u>44</u>
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.489.864,11	-	10.439
10. Gewinnvortrag	- <u>10.003.751,75</u>	-	<u>435</u>
11. Bilanzverlust	- <u>8.513.887,64</u>	-	<u>10.004</u>

1. Jahresabschluss 2007– Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

a) Bestätigungsvermerk 2007

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007 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.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG, München."

München, den 30. September 2008



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

  
Ralf Zwirg  
Wirtschaftsprüfer

ZWINGEL BOOK, WIRTSCHAFTSPRÜFER · STEUERBERATER, KARLSPLATZ 4, 80335 MÜNCHEN

**Anmerkung:**

Dieser Bestätigungsvermerk für 2007 liegt gleichlautend auch für die beiden Objektgesellschaften Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH und Co. KG vor.

## b) Bilanz zum 31.12.2007

**AKTIVA**

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL</b>		0,00	83
<b>B. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen Beteiligungen (Anlage 3)		19.281.391,02	21.143
<b>C. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	0,00		66
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	196,50		0
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>187.184,78</u>	187.381,28	85
		<u>19.468.772,30</u>	<u>21.377</u>

---

**PASSIVA**

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	25.920.000,00		25.920
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>1.295.900,00</u>		1.296
	27.215.900,00		
4. Ausschüttungen	- 2.354.542,46		- 541
5. Sonstige Entnahmen	- 32.677,12		- 31
6. Bilanzverlust	- <u>5.376.841,72</u>	19.451.838,70	- 5.340
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		2.380,00	33
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 13.998,00	13.998,00		19
2. Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 0,00	0,00		18
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 555,60	<u>555,60</u>	14.553,60	3
		<u>19.468.772,30</u>	<u>21.377</u>

c) Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	€		Vorjahr T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	123,74		0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 42.733,96	-	3.854
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.604,13		91
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 0,00	-	12
5. Jahresfehlbetrag	- 37.006,09	-	3.775
6. Verlustvortrag	- 5.339.835,63	-	1.565
7. Bilanzverlust	- 5.376.841,72	-	5.340

## d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007

	Bestands-	Überleitungsposten		Einnahmen-
	vergleich	zum	zum	Überschuss
		01.01.2007	31.12.2007	
	€	€	€	€
<b>Erträge</b>				
Sonstige Erträge	123,74	0,00	0,00	123,74
Zinsen und ähnliche Erträge	5.604,13	46.657,86	- 68,95	52.193,04
	<u>5.727,87</u>	<u>46.657,86</u>	<u>- 68,95</u>	<u>52.316,78</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Sonstige Aufwendungen	42.733,96	15.266,33	- 16.378,00	41.622,29
	<u>42.733,96</u>	<u>15.266,33</u>	<u>- 16.378,00</u>	<u>41.622,29</u>
<b>Verlust</b>				
nach Bestandsvergleich	- 37.006,09			
	<u>- 37.006,09</u>	<u>31.391,53</u>	<u>16.309,05</u>	
<b>Gewinn</b>				
nach Einnahmen-Überschussrechnung				<u>10.694,49</u>

## 2. Jahresabschluss 2007 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

### a) Bilanz zum 31.12.2007

AKTIVA			
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen (Anlage 3)		35.334.259,00	36.126
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	683.616,26		459
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	18.318,93		30
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>233.370,80</u>	935.305,99	276
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		406,37	1
		<u>36.269.971,36</u>	<u>36.892</u>

## PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	<u>18.220.000,00</u>		18.220
	18.220.000,00		
3. Ausschüttungen	./. 1.905.949,52		./. 357
4. Sonstige Entnahmen	./. 16.736,58		./. 16
5. Bilanzverlust	./. <u>2.617.568,63</u>	13.679.745,27	./. 3.866
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		23.000,00	7
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 232.180,00	22.273.060,44		22.500
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 170.950,73	170.950,73		315
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 118.996,87	<u>118.996,97</u>	22.563.008,14	85
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		4.217,95	4
		<u>36.269.971,36</u>	<u>36.892</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.438.883,75	570
2. Sonstige betriebliche Erträge	11.337,70	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	./.
	825.951,52	168
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	./.
	765.684,88	184
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.241,39	178
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	./.
	<u>513.310,44</u>	<u>4.070</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.355.516,00	./.
	3.674	
8. Sonstige Steuern	./.	./.
	<u>106.659,31</u>	<u>2</u>
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.248.856,69	./.
	3.676	
10. Verlustvortrag	./.	./.
	<u>3.866.425,32</u>	<u>191</u>
11. Bilanzverlust	./.	./.
	<u><u>2.617.568,63</u></u>	<u><u>3.867</u></u>

## c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007

	Bestands-	Überleitungsposten		Einnahmen-	
	vergleich	zum	zum	Überschuss	
	€	01.01.2007	31.12.2007	€	
	€	€	€	€	
<b>Erträge</b>					
Umsatzerlöse	3.438.883,75	407.109,12	./.	594.703,48	3.251.289,39
Zinsen und ähnliche Erträge	10.241,39	0,00	./.	288,22	9.953,17
Sonstige Erträge	11.337,70	0,00	./.	9.200,57	2.137,13
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	35.273,08		539.004,14	574.277,22
	<u>3.460.462,84</u>	<u>442.382,20</u>	./.	<u>65.188,13</u>	<u>3.837.656,91</u>
<b>Aufwendungen</b>					
Abschreibungen auf Sachanlagen	825.951,52	0,00		0,00	825.951,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	513.310,44	65.821,75		0,00	579.132,19
Grundsteuer	106.659,31	0,00	./.	94.676,17	11.983,14
Sonstige Aufwendungen	765.684,88	97.884,95	./.	58.642,74	804.927,09
Bezahlte Vorsteuer	0,00	40.666,85		166.934,78	207.601,63
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	19.843,23		346.696,48	366.539,71
	<u>2.211.606,15</u>	<u>224.216,78</u>		<u>360.312,35</u>	<u>2.796.135,28</u>
<b>Gewinn</b> nach Bestandsvergleich	<u>1.248.856,69</u>		./.	<u>425.500,48</u>	
		<u>218.165,42</u>			
<b>Gewinn</b> nach Einnahmen-Überschussrechnung					<u>1.041.521,63</u>

### 3. Jahresabschluss 2007 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

#### a) Bilanz zum 31.12.2007

##### AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	295.011,00		0
2. Sachanlagen	<u>9.746.618,00</u>	10.041.629,00	8.982
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	33.628,70		132
2. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>376.702,34</u>	410.331,04	2.114
		<u>10.451.960,04</u>	<u>11.228</u>

## PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	<u>4.840.000,00</u>		4.840
	4.840.000,00		
3. Ausschüttungen	- 525.135,45		- 126
4. Sonstige Entnahmen	- 2.069,82		- 2
5. Bilanzverlust	- <u>446.477,29</u>	3.866.317,44	- 797
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		25
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.000,00</u>	3.000,00	4
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 67.120,00	6.434.427,50		6.500
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 112.940,30	112.940,30		674
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 35.274,80	<u>35.274,80</u>	6.582.642,60	110
		<u>10.451.960,04</u>	<u>11.228</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	788.640,85	614
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.664,41	26
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 222.516,48	- 171
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 84.716,63	- 91
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.807,29	55
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>153.419,98</u>	- <u>1.126</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	364.459,46	- 693
8. Sonstige Steuern	- <u>13.445,95</u>	- <u>26</u>
9. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	351.013,51	- 719
10. Verlustvortrag	- <u>797.490,80</u>	- <u>78</u>
11. Bilanzverlust	- <u>446.477,29</u>	- <u>797</u>

## c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2007	zum 31.12.2007	
	€	€	€	€
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	788.640,85	- 32.064,27	18.532,50	775.109,08
Zinsen und ähnli- che Erträge	22.807,29	9.254,03	- 528,53	31.532,79
Sonstige Erträge	13.664,41	-13.462,05	- 202,36	0,00
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	- 5.130,28	153.347,25	148.216,97
	<u>825.112,55</u>	<u>- 41.402,57</u>	<u>171.148,86</u>	<u>954.858,84</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	222.516,48	0,00	0,00	222.516,48
Zinsen und ähnli- che Aufwendungen	153.419,98	191.036,11	0,00	344.456,09
Grundsteuer	13.445,95	11.537,95	0,00	24.983,90
Sonstige Auf- wendungen	84.716,63	7.943,25	- 2.567,09	90.092,79
Bezahlte Vor- steuer	0,00	1.364,57	16.472,80	17.837,37
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	- 2.208,40	123.421,22	121.212,82
	<u>474.099,04</u>	<u>209.673,48</u>	<u>137.326,93</u>	<u>821.099,45</u>
<b>Gewinn nach Be- standsvergleich</b>	<u>351.013,51</u>	- <u>251.076,05</u>	<u>33.821,93</u>	
<b>Gewinn nach Ein- nahmen- Überschussrechnung</b>				<u>133.759,39</u>

## VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2007



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000,00.

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		2005	2006	
	€	€	€	
2005		- 11.143		
2006	- 8.703	1.553	- 9.590	
2007	3.841	2.859	2.859	
<b>Summe</b>	<b>- 4.862</b>	<b>- 6.731</b>	<b>- 6.731</b>	<b>- 1.869</b>

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion T €	Ist Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist Ergebnis T €	Abweichung T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	200,0	700,1	500,1			
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 68,9	- 68,9			
+ Einnahmen	3.470,4	3.519,9	49,5			
- Ausgaben	- 1.236,0	- 1.193,5	42,5			
- Ausschüttung	- 1.901,7	- 1.901,0	0,7			
- anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2			
- Anschaffungen	0,0	- 7,3	- 7,3			
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0			
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>532,7</b>	<b>1.048,1</b>	<b>515,4</b>			









**Fondsobjekt Euskirchen**

Der rechts zu sehende Marktkauf (jetzt toom-BauMarkt) gehört nicht zum Fondsobjekt



ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)