



Immobilien-Fonds Nr. 31

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2011



Fondsobjekt Giesler-Galerie Brühl



Fondsobjekt Euskirchen

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

I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010.....	3
1. Allgemeines.....	3
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010	3
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2010	7
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010.....	7
a) Soll-Ist-Vergleich 2010.....	7
b) Erläuterungen	7
2. Liquiditätsreserve.....	12
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	12
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2010	13
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	13
3. Steuerliches Ergebnis 2010	17
5. Ausschüttungen 2010 und 2011	17
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011	17
7. Zweitmarkt 2010.....	17
8. Kapitalbindung.....	18
III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten	19
1. Giesler-Galerie Brühl	19
a) Aktuelles	19
b) Umsatzentwicklung der Mieter	19
c) Neuvermietungen / Mietvertragsverlängerungen.....	19
d) Vermietungsstand per 01.02.2012	22
2. Fachmarktzentrum Euskirchen	23
a) Aktuelles	23
b) Vermietungsstand per 01.02.2012	24
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009	25
V. Konsolidierte Bilanz 2010	26
VI. Jahresabschlüsse 2010.....	28
1. Jahresabschluss 2010 - Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	28
a) Bestätigungsvermerk	28
b) Bilanz zum 31.12.2010	29
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	30
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010.....	31

2.	Jahresabschluss 2010 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG	32
a)	Bilanz zum 31.12.2010	32
b)	Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	33
c)	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010.....	34
3.	Jahresabschluss 2010 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG	35
a)	Bilanz zum 31.12.2010	35
b)	Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	36
c)	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010.....	37
VII.	Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2010	38
VIII.	Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2010.....	39

1. Allgemeines

Als Kommanditist sind Sie am ILG Fonds Nr. 31, der „Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG“ (Fonds KG), beteiligt. Die Fonds KG ist unter der 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. Anschließend erhalten Sie Informationen zu den beiden Objektgesellschaften mit deren Immobilien, der Giesler-Galerie in Brühl und dem Fachmarktzentrum in Euskirchen.

2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010

Die vorläufigen Einsparungen zum 31.12.2009 betragen T€ 417,1. Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

Brühl

	T€
Nachzahlung GÜ-Vergütung wegen Wegfall Flächenminderung	231,5
Nachträgliche Aktivierungen wegen nicht abziehbarer Vorsteuer (Ärztehaus)	229,1
Zurückzubehaltende Vorsteuern nach § 15a Umsatzsteuergesetz	7,3
Summe	467,9

Bei der vorläufigen Abrechnung der Generalübernehmervergütung der GEG zum 31.10.2006 wurde als Ausgleich für eine Flächenminderung von rund 200 m² im Ärztehaus ein Betrag von T€ 230,0 einbehalten, der bisher bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans als Einsparung gezeigt wurde. Vom Generalübernehmer wurde zwischenzeitlich nachgewiesen, dass mehr als die nach dem Generalübernehmervertrag geschuldeten Nutzflächen von 21.302 m² errichtet und somit „geliefert“ wurden. Damit entfällt die Begründung für den vorläufig vorgenommenen Vergütungseinbehalt. Dieser wurde der GEG im Jahr 2011 über eine Verrechnung mit Forderungen aus der Mietgarantie nachvergütet. Der Mehraufwand von T€ 1,5 betrifft anteilige nicht abziehbare Vorsteuern.

Vorschau auf 2011:

Über einen weiteren, gegenüber der GEG vorgenommenen Einbehalt in Höhe von T€ 60 wurde vor kurzem auch eine Einigung erzielt. Es ging dabei um die Frage, ob eine Kürzung der GÜ-Vergütung deshalb gerechtfertigt sei, weil zwei Treppenhäuser, die nach dem Bauantrag geschuldet waren, nicht errichtet wurden. Die GEG verwies darauf, dass die Funktionsfähigkeit des Gebäudes durch den Wegfall der beiden Treppenhäuser in keiner Weise eingeschränkt wurde, sondern sich hierdurch der Anteil der vermietbaren Fläche erhöht habe. Im Zuge des Flächennachweises von 21.703 m² konnte die Argumentation nachvollzogen werden. Außerdem wies die GEG immer wieder darauf hin, dass zusätzliche Ausstattungen für das Gebäude geliefert und eingebaut wurden, die vertraglich nicht geschuldet waren. Im Rahmen einer Abstimmung über den Status der geschuldeten Mietgarantie der GEG per 31.12.2011 hat man sich auf einen Kompromiss geeinigt, dass der Gegenwert eines Treppenhauses abgerechnet wird und über die GÜ-Vergütung zur Auszahlung gelangt. Die vorgenommene Kürzung für das zweite Treppenhaus bleibt hingegen bestehen.

Die jetzt von Frau Dr. Edelmann genutzten Praxisräume wurden zunächst nicht ausgebaut, weil sich die Anstrengungen der GEG hinsichtlich der Erstvermietung auch wegen der höheren m²-Miete auf die Ladengeschäfte konzentrierten und man bei diesen Büroflächen nur mit einem Ertrag von € [REDACTED] netto ohne Umsatzsteuer kalkulierte. Vergleichen Sie hierzu auch den Emissionsprospekt auf den Seiten 32 und 33. Da grundsätzlich von einer Vermietung an einen Nutzer, der umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt, ausgegangen wurde, sind sämtliche angefallenen Vorsteuern, insbesondere diejenigen auf die GÜ-Vergütung, als abzugsfähig behandelt worden.

Als im Jahr 2008 von der GEG erste Gespräche mit Frau Dr. Edelmann, einer Fachärztin für Kinder- und Jugendpsychiatrie, über die Anmietung der bis dahin leer stehenden und nicht ausgebauten Räume aufgenommen wurden, wurden von der Geschäftsführung die Vor- und Nachteile einer derartigen Nutzung abgewogen. Schließlich hat man sich für die Vermietung und den Ausbau als Arztpraxis entschieden, weil die finanziellen Nachteile durch den bezüglich dieser Flächen entfallenden Vorsteuerabzug dadurch überkompensiert werden, dass auf eine Mietzeit von 15 Jahren Mieteinnahmen erzielt werden, die mit [REDACTED] um jährlich rund [REDACTED] über der Kalkulation liegen. Diese führen in erster Linie ab 2012 zu erheblichen, über der Kalkulation liegenden Mieteinnahmen, nach dem die vertraglich vorgesehene und geschuldete Zuordnung von Mehrmieten an die GEG Ende 2011 ausgelaufen ist.

Zudem wurden durch die Anziehungskraft, die von der größten Einzelpraxis in Nordrhein-Westfalen ausgeht, die Attraktivität und die Frequenz in der Giesler-Galerie weiter verbessert. Die bisherigen Erfahrungen haben diese früheren Überlegungen voll und ganz bestätigt.

Im Zuge der steuerlichen Betriebsprüfung der Jahre 2005-2007 wurden Nachzahlungen hinsichtlich der Umsatzsteuer festgesetzt, welche die nicht abziehbare Vorsteuer für den Prüfungszeitraum betrafen. Es handelte sich dabei um einen Betrag von T€ 229,1 der sich in Höhe von T€ 22,5, T€ 203,8 und T€ 2,8 auf die Jahre 2005 bis 2007 verteilt. Ertragsteuerlich werden die im Jahr 2011 nachbezahlten Beträge den Herstellungskosten für das Gebäude zugerechnet und mit 2 % p. a. abgeschrieben. Die jährlichen Mehrmieten von T€ 47 bis zum Ende der Festmietzeit am 31.12.2023 kompensieren bei weitem die Auswirkungen der Umsatzsteuernachzahlung auf den Finanz- und Investitionsplan und die laufenden jährlichen Ausgaben aufgrund nicht abziehbarer Vorsteuerbeträge.

Der Betrag von T€ 7,3 betrifft ebenfalls Vorsteuern aus der Kaufpreisabrechnung, die aufgrund der steuerfreien Vermietung der Praxisflächen nach § 15 a Umsatzsteuergesetz anteilig zurückzubezahlen sind. Umsatzsteuerlich ergeben sich hieraus weder Vor- noch Nachteile. Ertragssteuerlich können die zurückbezahlten Beträge jedoch im Jahr ihrer Verausgabung sofort als Aufwand geltend gemacht werden, was bei einer Zurechnung dieser Kosten zum Herstellungsaufwand ansonsten nur über die Abschreibung des Gebäudes möglich gewesen wäre.

Euskirchen

	T€
Erstattung Grunderwerbsteuer wegen des Wegfalls der Waschstraße	- 17,2
Summe	- 17,2

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht ausführlich die Kaufpreisreduzierung wegen des Wegfalls der Waschstraße erläutert. Der auf die Waschstraße entfallende Kaufpreis in Höhe von € 312,0 wurde im Jahr 2010 vom Verkäufer zurückerstattet. Anschließend konnte von der GEG die endgültige Kaufpreisabrechnung vorgenommen werden. Da die bisherige Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf einer vorläufigen Abrechnung einschließlich der

Waschstraße beruhte, wurde demzufolge auf Antrag die Grunderwerbsteuer insgesamt um T€ 17,2 niedriger und endgültig festgesetzt. Der erstattete Betrag verringert entsprechend die Aufwendungen im Finanz- und Investitionsplan.

Anschaffungen

Hierunter fallen Investitionen, die weder dem Finanz- und Investitionsplan noch dem jährlichen Soll-Ist-Vergleich zuzurechnen sind, weil sie nicht zu laufenden Ausgaben gehören. Die Abschreibung erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Objekt Brühl

Hier entstanden nachträgliche Aufwendungen in Höhe von T€ 23,8, die sich folgendermaßen zusammensetzen.

	T€
Zaunanlage	13,7
Taubenabwehranlage	7,2
Geringwertige Wirtschaftsgüter	2,9
Summe	23,8

Die erstgenannten Aufwendungen betrafen die notwendige Einzäunung eines Fluchtwegs vom Parkdeck, die insbesondere deshalb erforderlich war, weil sich im Laufe der ersten Betriebsjahre herausgestellt hat, dass dieser Weg von Unbefugten öfter benutzt wurde und auch die sich in dem Bereich befindlichen technischen Anlagen geschützt werden mussten.

Die weiteren Aufwendungen betrafen die Ergänzung der in 2009 errichteten Taubenabwehranlage mit der Anbringung von Spikes an bisher ungeschützten Stellen. Zusammen mit den früheren Maßnahmen, wie einem elektromechanischen Taubenabwehrsystem, das über schwache elektrische Felder die Tauben fernhält, und Netzen, insbesondere in der Anlieferzone, haben sich die bisher durchgeführten Maßnahmen als sehr effektiv erwiesen. Auch die Ausführung der Restarbeiten oblag einem auf diesem Gebiet bekannten Spezialisten, mit dem auch bei anderen ILG-Objekten gute Erfahrungen gemacht wurden.

Kleinere Aufwendungen von zusammen T€ 2,9 fielen für sonstige Investitionen an. Diese bezogen sich überwiegend auf die Installation von Händetrocknern in den Kundentoiletten, welche die Aufwendungen für das früher verwendete Verbrauchsmaterial erheblich reduziert haben. Diese Einsparungen kommen in erster Linie den Mietern über die Nebenkostenabrechnungen zugute.

Objekt Euskirchen

Erlöse von T€ 1,8 aus dem Verkauf der von ALDI im Jahr 2008 erworbenen Fahnenmasten wurden als Anlagenabgänge verbucht.

Zusammenfassung:

	T€	T€
Finanz- und Investitionsplan		
vorläufige Einsparungen zum 31.12.2009	+ 417,1	
Anlagenabgänge 2009	+ 318,0	
Anlagenzugänge 2009	- 57,4	
Auswirkung auf die Liquiditätsreserve zum 31.12.2009		+ 677,7
Nachträgliche Aufwendungen Brühl 2010	- 467,9	
Nachträgliche Einsparung Euskirchen 2010	+ 17,2	
Anlagenzugänge Brühl	- 23,8	
Anlagenabgang Euskirchen	+ 1,8	
Auswirkung auf die Liquiditätsreserve zum 31.12.2010		+ 205,0

Anmerkung: Positives Vorzeichen: Zufluss / Einsparung
 Positives Vorzeichen: Abfluss / Mehraufwand

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

a) Soll-Ist-Vergleich 2010

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.750,0	2.776,9	26,9
- Euskirchen	781,6	809,7	28,1
Mietausfallwagnis	- 70,6	0,0	70,6
Zinseinnahmen	29,6	48,7	19,1
Sonstige Einnahmen	0,0	6,8	6,8
Summe Einnahmen	3.490,6	3.642,1	151,5
Annuität	957,3	957,3	0,0
- Zinsen	643,9	643,9	0,0
- Tilgung	313,4	313,4	0,0
Reparaturaufwand	29,5	155,6	- 126,1
Nebenkosten	138,4	212,9	- 74,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	11,7	11,8	- 0,1
Verwaltungskosten	102,9	104,0	- 1,1
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	7,1	11,4	- 4,3
Sonstige Kosten	0,0	12,8	- 12,8
Summe Ausgaben	1.246,9	1.465,8	- 218,9
Einnahmenmehrung			151,5
Ausgabenmehrung			- 218,9
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 67,4
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2010	27.788,6	27.788,6	0,0

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

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 26,9

Der Kaufpreisermittlung wurde eine Jahresmiete von T€ 2.750,0 zugrunde gelegt, für deren erstmaliges Erreichen der Generalübernehmer und Altgesellschafter GEG einstand. Darüber hinausgehende Mieteinnahmen stehen über einen Zeitraum von 5 Jahren, also bis zum 31.10.2011, der GEG zu.

Nicht umfasst von dieser Vereinbarung sind sonstige Mieteinnahmen, die nicht Laden- und Dienstleistungsflächen betreffen.

Insgesamt betragen diese zusätzlichen Einnahmen T€ 26,9 und teilen sich wie folgt auf:

	T€
Vermietung Teilfläche in der Mall	9,0
Vermietung Stellplätze in der Anlieferzone	6,1
Vermietung Sudhaus	4,6
Werbeanlagen	3,3
Standmieten	2,7
Sonstige	1,2
Summe	26,9

Mieteinnahmen Euskirchen: Mehreinnahmen T€ 28,1

Die Mehreinnahmen beruhen bei ALDI, dem Dänischen Bettenlager und Futterhaus auf Flächenmehrungen. Beim HIT-Getränkemarkt ergab sich gegenüber der Prospektvorgabe eine Flächenreduzierung.

Die kalkulierten Mieterlöse in Höhe von T€ 24,0 aus der Verpachtung der Waschstraße sind zwar wegen der Rückabwicklung entfallen, jedoch führten die nicht kalkulierten Einnahmen aus der zusätzlich errichteten Drive-In-Apotheke insgesamt zu einem Überschuss im Vergleich zur Prospektvorgabe. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Staffelmiete bei der Drive-In-Apotheke, die seit dem 23.03.2009 bei [REDACTED] liegt, noch erhöht.

Die Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Mieter	Miete lt. Prospekt €	Tatsächliche Miete €	Abweichung €
HIT Handelsgruppe (Verbrauchermarkt)			
ALDI GmbH & Co. KG			
HIT Handelsgruppe (Getränkemarkt)			
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG			
Dagmar Roessler (Futterhaus)			
Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)			
Waschstraße			
Summe	781.589	809.724	28.135

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

Nach dem Wegfall der Waschstraße wird ab dem Geschäftsjahr 2011 eine Anpassung des Sollwerts auf T€ 757,6 vorgenommen. Dem gegenüber stehen tatsächlich vereinnahmte Mieten von T€ 809,7, so dass die Mehrerlöse, die teilweise zur Finanzierung der geplanten Erweiterung herangezogen werden sollen, T€ 52,1 betragen.

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 70,6

Da bezüglich der Flächen, die nicht von der Erstvermietungsgarantie der GEG betroffen sind, kein Mietausfall zu verzeichnen war, entspricht die Einsparung dem vollen hierfür kalkulierten Betrag.

Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 19,1

In der Prognoserechnung wurde bei langfristigen Anlagen ein Zinssatz von 3,50 % p. a. angenommen und bei der Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel ein Zins von 2,00 % p. a. Insgesamt sollten hieraus Zinsen von T€ 29,6 erwirtschaftet werden. Tatsächlich wurden folgende Einnahmen nach Verrechnung mit Bankgebühren erzielt:

	Soll	Ist
	T€	T€
Zinsen aus Wertpapieren	1,8	28,5
Zinsen aus kurzfristigen Anlagen	27,8	0,7
Sonstige Zinseinnahmen	0,0	6,9
Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren	0,0	19,8
Bankgebühren	0,0	-7,1
Summe	29,6	48,7

Die höheren Einnahmen beruhen u. a. darauf, dass bei der Euskirchen KG im Berichtsjahr Wertpapiere mit einem Nennwert von T€ 700,0 ins Depot genommen wurden, während nach der Kalkulation lediglich T€ 50,0 (tatsächliche Anlage: T€ 70,0) bei der Brühl KG vorgesehen waren. Die durch die höhere Liquiditätsreserve vorhandenen Mittel wurden also im Vorgriff auf spätere Jahre gezielt längerfristig angelegt, weil die Zinsen für kurzfristige Anlagen und bei Festgeldern kaum 1,00 % p. a. erreichten.

Die Kursgewinne wurden durch die vorzeitige Veräußerung eines im Jahr 2009 erworbenen Pfandbriefes erzielt.

Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 6,8

Diese Einnahmen betreffen eine Umsatzsteuererstattung für das Jahr 2009.

Reparaturaufwand: Mehraufwand T€ 126,1

Es entstanden folgende Kosten:

➤ Brühl KG	T€ 69,4
➤ Euskirchen KG	<u>T€ 86,2</u>
Summe	T€ 155,6

Die entstandenen Mehraufwendungen sind auf zwei Sonderfälle (Kälteanlage Brühl, Entwässerung Euskirchen) zurückzuführen:

Bei der **Brühl KG** betrafen sie in Höhe von T€ 25,2 die anteiligen Kosten in Zusammenhang mit der Erneuerung der Kälteanlage für die Shops in der Mall. Diese Kälteanlage wurde während der Errichtung der Giesler-Galerie in Abstimmung mit dem Generalunternehmer Ten Brinke außerhalb des GÜ-Vertrages mit der GEG als Sonderwunsch ausgeführt, wobei die an die Kälteleistung angeschlossenen Mieter die Anschaffungskosten anteilig übernommen haben. Nach dem Ausfall der Kälteanlage, der auf verschiedene technische Mängel zurückzuführen war, wurde mit Ten Brinke eine Vereinbarung getroffen, wonach die bisherige Anlage durch eine wesentlich leistungsfähigere ersetzt wurde.

Bis auf die Kosten des Leihgeräts und der technischen Sachverständigen wurden dabei

sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Austausch der Anlage von Ten Brinke übernommen, womit deren Anteil über T€ 100 betrug.

Der von der Brühl KG übernommene Anteil von T€ 25,2 steht damit im Zusammenhang, dass die Neuanlage wesentlich leistungsfähiger ist und dadurch künftig die Option besteht, weitere Gebäudeteile, wie zum Beispiel das Ärztehaus, mit in die Klimatisierung einzubeziehen.

Weitere Aufwendungen bei der Brühl KG in Höhe von T€ 16,9 betrafen Instandhaltungen in bestimmten Mietbereichen, die aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können und auch nicht von der Gewährleistung des Generalübernehmers erfasst waren. Für die technische Beratung in Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen auf Mangelbeseitigung fielen T€ 18,8 und für sonstige Reparaturen T€ 4,0 an.

Bei der **Euskirchen KG** entfallen von den gesamten Ausgaben T€ 77,4 auf die Neuordnung der Entwässerung der Anlieferzone des HIT-Verbrauchermarkts und weitere T€ 8,8 auf sonstige, nicht umlagefähige Instandsetzungen.

Die Anlieferzone des HIT Verbrauchermarkts wurde nach den Auflagen der Baugenehmigung und den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes seit Inbetriebnahme des Fachmarktzentrum im Jahr 2005 über den anliegenden Veybach entwässert. Im Zuge laufender Kontrollen durch die Wasserschutzbehörden wurden zuletzt im Jahr 2008 Verunreinigungen im Bereich der Anlieferung von HIT festgestellt, die eine dauerhafte Entwässerung über den Veybach aus Umweltschutzgründen nicht mehr zuließen.

Mit den gleichen Auflagen sah sich der Eigentümer des benachbarten toom Baumarkts, die Hahn-Gruppe, konfrontiert. Unter Federführung eines erfahrenen Architekten wurde ein Konzept entwickelt und mit den Baubehörden abgestimmt, nach dem eine dauerhafte Lösung darin bestand, die Entwässerung der Anlieferzonen der beiden Grundstücke künftig über das städtische Abwasserkanalsystem und nicht mehr über den Veybach vorzunehmen. Die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von rund [REDACTED] bezogen sich auf den gesamten Umbau der Außenanlagen mit entsprechenden Hebeanlagen und Rohrsystemen sowie auf Ausweichlösungen für die Anfahrt der Lieferfahrzeuge während der Bauarbeiten. Der Anteil des Baumarkts betrug [REDACTED], der Anteil der Euskirchen KG, wie oben erwähnt, rund [REDACTED].

Die bei der Euskirchen KG entstandenen Kosten konnten nachträglich nach den kaufvertraglichen Regelungen auch nicht vom Verkäufer gefordert werden, da es sich um eine nachträgliche Auflage der Baubehörden handelte, die sich nach den ersten Betriebsjahren ergeben hat. Zum Zeitpunkt der Bauabnahme im Jahr 2005 wurden - wie oben erwähnt - alle Auflagen eingehalten.

Für die technische Beratung im Zusammenhang mit der Mängelverfolgung fielen T€ 4,5 an.

Fazit:

Die Mehraufwendungen 2010 für einmalige und außerordentliche Aufwendungen sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass in den Jahren 2007 bis 2009 insgesamt bei dieser Position Einsparungen von T€ 70,5 erzielt wurden.

Nebenkosten: Mehraufwand T€ 74,1

Die Nebenkosten setzen sich nach der Prospektvorgabe aus nicht umlagefähigen Mietnebenkosten (T€ 130,4), die Kosten für den Beirat (T€ 5,0) und die Haftungsvergütung für die Komplementäre der drei Gesellschaften (jeweils T€ 1,0) zusammen.

Nicht umlagefähige Nebenkosten ergeben sich daraus, dass mit bestimmten Mietern Sonderregelungen hinsichtlich einiger Kostenarten, wie zum Beispiel bei Grundsteuer und Versicherung, bestehen, die bereits in den Mietverträgen verankert sind.

Hinzu gekommen sind weitere Aufwendungen, wie zum Beispiel für das Centermanagement und die Bewachung in der Giesler-Galerie. Die Notwendigkeit der Präsenz eines Wachdienstes während der Öffnungszeiten hat sich bereits nach dem ersten Betriebsjahr als erforderlich erwiesen und wurde mit dem Beirat abgestimmt. Die Entscheidung hat sich ebenso als sinnvoll erwiesen, wie die Beauftragung des Hausverwalters Domizil mit Centermanagementleistungen, deren Professionalität insbesondere auch die derzeitige Vollvermietung einhergehend mit höheren Mieteinnahmen, wie zum Beispiel durch die Neuvermietung des Parkdecks, der Vermietung der Arztpraxis an Frau Dr. Edelmann und der Erweiterung der Fläche von Rossmann zugeschrieben werden kann.

Insgesamt lagen die Aufwendungen für Bewachung und Centermanagement im Jahr 2010 bei T€ [REDACTED]. In der Regel werden diese Aufwendungen von den großen Mietern nicht übernommen, so dass die angefallenen Kosten bei der Brühl KG verbleiben. Der endgültige Betrag wird erst nach der Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2010, die zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vorlag, feststehen.

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten bei der Euskirchen KG haben sich durch die Anwendung eines BFH-Urteils zur Bewertung von Fachmärkten über einen höheren Einheitswert rückwirkend zum 01.01.2010 auf die Grundsteuer ausgewirkt. Somit ergab sich insgesamt ein Betrag von T€ 28,8, der nicht auf die Mieter umgelegt werden konnte.

Die Kosten für den Beirat wurden geringfügig überschritten, weil mit den Beiräten eine einheitliche pauschale Vergütung einschließlich aller Spesen von jeweils T€ 1,7 vereinbart wurde, die um T€ 0,1 über dem Budget liegt.

Die Haftungsvergütung wurde in prospektgemäßer Höhe von T€ 3,0 bezahlt.

Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 1,1

Die Verwaltungskosten betragen bei der Brühl KG 2,5 % und bei der Euskirchen KG 2,1 % der tatsächlich erzielten Mieteinnahmen. Bei der Fonds KG sind 0,5 % der Mieteinnahmen der beiden Objektgesellschaften als Vergütung vereinbart.

Weil höhere Mieteinnahmen erzielt wurden, ergaben sich Mehraufwendungen von T€ 1,1.

Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Mehraufwand T€ 4,3

Die nicht abzugsfähigen Vorsteuern betrafen in Höhe von T€ 3,8 die Fonds KG und in Höhe von T€ 7,6 wegen der steuerfreien Vermietung der Arztpraxis die Brühl KG.

Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 12,8

Hierin enthalten sind bei der Brühl KG eine Umsatzsteuernachzahlung für die Jahre 2005-2007 aufgrund der Feststellungen der Betriebsprüfung in Höhe von T€ 9,1, die nicht zu den Herstellungskosten gehörte. Ferner wurde unter dieser Position der Werbebeitrag an die WEPAG e. V., der Werbegemeinschaft der Brühler Einzelhändler, in Höhe von T€ 3,0 erfasst.

Rechts- und Beratungskosten, u. a. für die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse der drei Gesellschaften und in Zusammenhang mit der Betriebsprüfung der Jahre 2005-2007, betragen insgesamt T€ 0,7.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 einen Stand von T€ 1.706,3 auf und lag damit um **T€ 160,1** über dem Prospektwert von T€ 1.546,2.

Ermittlung Liquiditätsreserve	gemäß Prospekt	Differenz zur Kalkulation T€	gemäß Jahres- abschlüssen zum 31.12.2010 T€
	T€		
Stand 31.12.2010	1.546,2		
ab-/zuzüglich:			
Finanz- und Investitionsplan 31.12.2007		431,2	
nachträgliche Aufwendungen 2009		- 14,1	
nachträgliche Aufwendungen 2010		- 491,7	
Finanz- und Investitionsplan 31.12.2010		- 74,6	
ab-/zuzüglich:			
Ergebnis aus laufender Rechnung 2007		92,0	
Minderausschüttung 2007		0,7	
Anlagenzugänge 2007		- 7,3	
Steuerabzugsbeträge 2007		- 1,2	
Ergebnis aus laufender Rechnung 2008		125,9	
Anlagenzugänge 2008		- 17,8	
Ergebnis aus laufender Rechnung 2009		110,9	
Anlagenabgänge 2009		318,0	
Anlagenzugänge 2009		- 57,4	
Steuerabzugsbeträge 2009		- 0,8	
Ergebnis aus laufender Rechnung 2010		- 67,4	
Anlagenabgänge 2010		19,0	
Sonderausschüttung 2010		- 277,9	
Steuerabzugsbeträge und Spenden		- 2,0	
Stand zum 31.12.2010		160,1	1.706,3

Durch die Rückabwicklung des Kaufvertrages bezüglich der Waschstraße in Euskirchen wurden vom Verkäufer GEG im Jahr 2009 T€ 318,0 rückerstattet. In Absprache mit dem Beirat wurde hiervon im Dezember 2010 eine Sonderausschüttung von 1,00 % p. a. getätigt.

Unter VIII. finden Sie eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2010.

Die Liquiditätsreserve von T€ 1.706,3 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2010

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	940,2		
2. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	773,9		
Sonstige Vermögensgegenstände	73,4		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>318,1</u>	2.105,6	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	2.105,6
abzüglich			
4. Rückstellungen		12,0	
5. Andere Verbindlichkeiten			
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	144,1		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>260,2</u>	404,3	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7,3</u>	<u>423,6</u>
Zwischensumme			1.682,0
zuzüglich Ausgleichsposten Mietgarantie			24,3
Liquiditätsreserve zum 31.10.2010			1.706,3

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Der Ausgleichsposten Mietgarantie betrifft eine Forderung gegen den Generalübernehmer, die im Jahresabschluss 2010 noch nicht erfasst wurde, jedoch in die Gesamtabrechnung der Mietgarantie zum 31.12.2011 einfließt.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2010 T€
Dexia Municipal Agency (Fonds KG)	150,0	26.02.2018	3,3 %	153,9	148,7
Österreichische Volksbanken AG staatsgarantiert (Brühl KG)	70,0	18.03.2013	3,1 %	70,8	72,5
SNS bank N. V. (Euskirchen KG)	300,0	10.03.2017	3,4 %	304,7	303,5
Dexia Municipal Agency (Euskirchen KG)	400,0	26.02.2018	3,3 %	410,8	396,5
Summe				940,2	921,2

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2010 mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Pfandbriefe der Deutsche Bank AG im Nennwert von T€ 500,0 wurden im Berichtsjahr mit einem Gewinn von T€ 19,8 vorzeitig veräußert. Die Wertpapiere der SNS bank N. V. und der Dexia Municipal Agency wurden in 2010 erworben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	T€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	
Nebenkostenabrechnungen 2006-2008	
Nebenkostenabrechnung 2009	
Nebenkostenabrechnung 2010 (pauschal)	
Auslagenerstattungen	
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG (Mietgarantie)	
Summe	

Gegenüber drei Mietern bestehen aktuell noch Forderungen aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt [REDACTED]. In einem Fall wurde eine Ratenzahlungsvereinbarung mit monatlichen Zusatzleistungen von [REDACTED], getroffen, die über ein notarielles Schuldanerkenntnis abgesichert ist. Hierbei wurde sowohl vereinbart, dass sämtliche offenen Beträge ab Fälligkeit verzinst werden und zudem der gesamte Außenstand sofort zur Zahlung fällig wird, wenn der Mieter mit einer Rate in Verzug kommt.



Die zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung offenen Beträge aus der Nebenkostenabrechnung 2009 für zwei Mieter sind inzwischen beglichen. Die anderen Nebenkostenabrechnungen für 2009 werden teilweise von den Mietern noch geprüft. Der hierfür aufgrund einer sachgerechten Schätzung in der Bilanz zum 31.12.2009 pauschal angesetzte Betrag hat sich der Höhe nach als zutreffend erwiesen.

Die Auslagenerstattungen wurden zwischenzeitlich beglichen bzw. verrechnet.



Sonstige Vermögensgegenstände

T€	
Fonds KG	4,6
Brühl KG	8,9
Euskirchen KG	59,9
Summe	73,4

Bei der Fonds KG handelt es sich um eine Zinsabgrenzung.

Die Position bei der Brühl KG beinhaltet ebenfalls eine Zinsabgrenzung (T€ 1,8) sowie eine Umsatzsteuererstattung aus 2009 (T€ 7,1).

Bei der Euskirchen KG sind Forderungen gegen die Mieter aus der Nebenkostenabrechnung 2010 in Höhe von T€ 22,0, eine Zinsabgrenzung (T€ 21,1), Auslagenerstattungen (T€ 13,7) und die Umsatzsteuer 2009/2010 (T€ 3,1) erfasst.

Bis auf Forderungen der Euskirchen KG gegen zwei Mieter in Höhe von T€ 12,3 aus der Nebenkostenabrechnung 2010 sind alle anderen Posten ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, München/ Luxemburg und bei der DekaBank Luxemburg (früher: WestLB International S. A., Luxemburg) auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

T€	
Fonds KG	67,4
Brühl KG	206,8
Euskirchen KG	43,9
Summe	318,1

Rückstellungen

T€	
Fonds KG	2,5
Brühl KG	6,4
Euskirchen KG	3,1
Summe	12,0

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse 2010 der drei Gesellschaften.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

T€	
Fonds KG	0,0
Brühl KG	84,1
Euskirchen KG	60,0
Summe	144,1

Verbindlichkeiten der Brühl KG:

	T€
Peter Otmann (Architektenhonorar)	20,6
Stadtwerke Brühl (Gas)	15,0
Stadtwerke Brühl (Strom)	13,2
Stadt Brühl (Aufwendungsersatz nach dem Städtebaulichen Vertrag)	12,4
Europäische Fachhochschule (Frequenzanalyse)	9,3
Aircon Technik (Reparatur Kälteanlage)	8,6
Sonstige im Einzelfall unter T€ 5,0	5,0
Summe	84,1

Verbindlichkeiten der Euskirchen KG:

	T€
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttsch KG (Kaufpreis)	30,5
Thoben & Koch GmbH (Schneeräumung Flachdach)	8,8
Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG (Gasabrechnung)	6,0
Sonstige im Einzelfall unter T€ 5,0	14,7
Summe	60,0

Alle aufgeführten Positionen sind zwischenzeitlich beglichen oder verrechnet.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Fonds KG	0,0
Brühl KG	233,4
Euskirchen KG	26,8
Summe	260,2

Die sonstigen Verbindlichkeiten der Brühl KG betrafen Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2005-2007 aufgrund der Betriebsprüfung (T€ 238,2) und die Umsatzsteuervoranmeldung für November 2010 (T€ 44,8), saldiert mit Guthaben aus der Umsatzsteuervoranmeldung für Dezember 2010 (T€ 45,1) und der Jahreserklärung 2010 (T€ 22,5). Hinzu kamen Mietkautionen in Höhe von T€ 16,8 sowie weitere kleinere Beträge von zusammen T€ 1,2.

Bei der Euskirchen KG bestanden Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer (T€ 10,3) sowie gegenüber der Stadt Euskirchen wegen Grundsteuer (T€ 16,5), die auf einer Erhöhung des Einheitswerts nach einem BFH-Urteil beruhte und rückwirkend für 2010 festgesetzt wurde.

Sämtliche vorgenannten Positionen - mit Ausnahme der Mietkautionen - wurden zwischenzeitlich ausgeglichen bzw. verrechnet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position von T€ 7,3 betraf bei der Brühl KG eine vorausbezahlte Miete für Januar 2011.

3. Steuerliches Ergebnis 2010

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

€ 3.390.

Die Unterschreitung des planmäßigen Ergebnisses (€ 3.945) lässt sich auf den relativ hohen Forderungsbestand sowie auf die höheren Ausgaben bei Nebenkosten und Reparaturen zurückführen. Steuerlich gesehen gelten nämlich Erträge bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung erst im Zeitpunkt des Zuflusses als vereinnahmt, hingegen sind in der Handelsbilanz bereits Forderungen bei ihrem Entstehen ertragswirksam zu erfassen.

Vom Finanzamt München-Abt. I, Karlstr. 9-11, 80333 München, wurde das steuerliche Ergebnis für 2009 mit Bescheid vom 08.08.2011 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2010 wird vom Finanzamt München-Abt. I unter der Steuer-Nummer [REDACTED] bearbeitet.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG wird vom Finanzamt München-Abt. I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt 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 der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

5. Ausschüttungen 2010 und 2011

Neben der prospektgemäßen Ausschüttung in Höhe von 7,00 % p. a. konnte aufgrund der Rückerstattung des Kaufpreises für die Waschstraße in Euskirchen eine Sonderausschüttung von **1,00 %** bezahlt werden. Diese Zusatzausschüttung erfolgte im Dezember 2010 zusammen mit der monatlichen Ausschüttung.

Da das Jahr 2011 weitgehend plangemäß verlaufen ist, wurden wieder **7,00 %** p. a. ausgeschüttet.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2011 beträgt € 54.378.

7. Zweitmarkt 2010

8. Kapitalbindung

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

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttung (+) €	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- satz	Steuer- zahlung (-) €	Liquidität nach Steuern		Differenz zum Prospekt €
					Soll €	Ist €	
2005	- 105.000						
2006	3.000	- 8.636					
2007	7.000	2.952					
2008	7.000	3.058					
2009	7.000	3.528					
2010	<u>8.000</u>	<u>3.390</u>					
Ist-Zahlen:	- 73.000	4.292	50 %	- 2.146	- 77.433	- 75.146	2.287
lt. Prospekt:	- 74.000	6.865	40 %	- 1.717	- 76.746	- 74.717	2.029
Abweichung	1.000	- 2.573	30 %	- 1.288	- 76.060	- 74.288	1.772

Die positive Abweichung beruht auf den niedrigeren steuerlichen Ergebnissen und der damit verbundenen geringeren Steuerzahlungen und der Sonderausschüttung von 1,00 % p. a. für 2010.

Die Ergebnisse der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 2005 – 2007 sind in dieser Tabelle enthalten.

1. Giesler-Galerie Brühl

a) Aktuelles

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist am 01.01.2012 fand im November 2011 eine Objektbegehung statt, bei der sämtliche noch nicht erledigten Mängel aufgenommen wurden. Da die komplette Abarbeitung der Mängel aus zeitlichen Gründen nicht mehr im Jahr 2011 erfolgen konnte, wurde auf Wunsch des Generalunternehmers, Ten Brinke, die Gewährleistungsfrist für alle bekannten Mängel bis zum 30.08.2012 verlängert. Bestimmte Arbeiten, wie zum Beispiel auf dem Parkdeck oder an den Grundleitungen können nämlich witterungsbedingt erst in der warmen Jahreszeit durchgeführt werden. Zur Absicherung der noch durchzuführenden Maßnahmen liegt eine Gewährleistungsbürgschaft über T€ 750 vor, die ebenfalls bis zum 30.08.2012 befristet ist.

b) Umsatzentwicklung der Mieter

Trotz der anhaltenden Unsicherheit an den Finanzmärkten konnte der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2011 ein deutliches Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr erzielen. Der Einzelhandel profitierte vom starken privaten Konsum und wurde von der guten Situation am Arbeitsmarkt beflügelt. Damit haben sich die Hoffnungen der Ökonomen bewahrheitet, dass die Binnennachfrage die nachlassende Exportkonjunktur als Wachstumsmotor ergänzen oder gar ablösen könnte.

Keine eindeutigen Tendenzen waren aus den Umsatzentwicklungen bei den Textilfilialisten im Jahr 2011 zu entnehmen, wobei standortbedingte Faktoren oft durch andere Einflüsse, wie zum Beispiel aus einer neuen Kollektion oder durch die Witterung bedingt, überlagert werden. Während einige Mieter ihren Umsatz aus dem Vorjahr halten konnten, kam es bei anderen Geschäften zu leichten Rückgängen.

Der Geschäftsverlauf bei Rossmann hat sich weiter stetig nach oben entwickelt und ist sicherlich auch ein Anlass dafür gewesen, dass man mit dem Wunsch an die Geschäftsführung herangetreten ist, die Mietfläche zu erweitern.

Der Mieter Game Stop erzielte mit seinem Fachgeschäft für Computerspiele den mit Abstand höchsten Flächenumsatz in der Giesler-Galerie.

c) Neuvermietungen / Mietvertragsverlängerungen

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts wurden folgende Handels- und Büroflächen neu vermietet bzw. Mietverhältnisse verlängert:

Dirk Rossmann GmbH (Drogerie)	
• Domizil GmbH	Parkdeck

Nachstehend wird über die oben angegebenen Mietverhältnisse berichtet.

Dirk Rossmann GmbH mit 759,80 m²

Mit Rossmann bestanden von Anbeginn an unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der im Mietvertrag verankerten Nebenkostenregelungen. Trotz mehrerer Gesprächstermine konnte lange Zeit keine einvernehmliche Lösung herbeigeführt werden, so dass man sich schließlich zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung gemeinsam dafür entschieden hat, einen unabhängigen öffentlich vereidigten Sachverständigen zu Nebenkosten-

abrechnungen einzuschalten. Dieser Sachverständige sollte in einer gutachterlichen Stellungnahme die unterschiedlichen Standpunkte bewerten und zu einer Entscheidung kommen, welche Partei in den strittigen Punkten im Recht ist. Die Kosten des Gutachters sollten dabei in dem Verhältnis von den Parteien getragen werden, wie sie obsiegen oder verlieren.

Das Ergebnis des Gutachtens war allerdings aus Sicht des Vermieters eher ernüchternd. Einerseits wurden die Auffassungen von Rossmann größtenteils bestätigt, andererseits wurden neue Fragen aufgeworfen, die nicht Gegenstand der Prüfung waren und zu neuen Meinungsverschiedenheiten geführt hätten.

In dieser verfahrenen Situation trat der Mieter mit dem Wunsch an die Geschäftsführung heran, seinen Drogeriemarkt zu erweitern. Einerseits sollte damit dem guten Geschäftsverlauf während der ersten Betriebsjahre Rechnung getragen werden, andererseits wollte man sein Sortiment erweitern und künftig die gesamte Produktpalette von Rossmann anbieten können. Da für eine Erweiterung nur zwei bisher als Lager genutzte Räume mit insgesamt [REDACTED], die unmittelbar im rückwärtigen Bereich an den Drogeriemarkt angrenzen, in Frage kamen, wurden mit den Mietern, die diese Räume angemietet hatten, Verhandlungen über eine Verlagerung aufgenommen.

Schließlich konnte mit diesen Mietern eine Einigung über die Aufhebung des Mietverhältnisses bzw. ein Neuabschluss über die Anmietung einer anderen Lagerfläche erzielt werden.

Damit konnten die Räume Rossmann angeboten werden.

Nach weiteren zähen Verhandlungen ist es der Geschäftsführung schließlich gelungen, nicht nur die Vorstellungen von Rossmann bezüglich der Übernahme der Umbaukosten erheblich zu reduzieren, sondern auch den jahrelangen Dissens bezüglich der Nebenkostenumlage rückwirkend und für die Zukunft einvernehmlich zu regeln. Hinsichtlich der bereits erstellten Nebenkostenabrechnungen und auch für die Folgejahre wurde eine Vereinbarung getroffen, die wirtschaftlich ausgewogen ist und die Interessen beider Parteien berücksichtigt.

Für die Zukunft werden die Nebenkosten bis auf die verbrauchsabhängigen Kosten mit einer Pauschale abgegolten. Diese Einigung ist immer vor dem Hintergrund zu bewerten, dass nahezu sämtliche Kosten für den Umbau und die Erweiterung der Mietfläche von Rossmann übernommen werden und aus einer ehemaligen Lagerfläche mit einer monatlichen Miete von [REDACTED] eine Verkaufsfläche mit der gleichen Miete wie bisher vereinbart - nämlich [REDACTED] - entsteht.

Nachstehend sind die Ergebnisse der mit Rossmann getroffenen Vereinbarungen zusammengefasst:

- Neuabschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von [REDACTED] ab dem 01.01.2012
- Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen, jährliche Mehreinnahmen: [REDACTED]
- Lediglich Übernahme der Kosten für den Durchbruch zu den bisherigen Lagerflächen (ca. T€ 10)
- Einvernehmliche Regelung bezüglich der Nebenkostenumlagen
- Sofortiger Ausgleich der offenen Beträge aus den Nebenkostenabrechnungen 2006 bis 2008 und pauschale Nachzahlung für die Jahre 2009 bis 2011
- Kostenteilung hinsichtlich des Gutachterhonorars
- Übernahme der bisherigen Indexregelung auch für die Erweiterungsfläche

- Vorzeitige befristete Anmietung der Erweiterungsfläche vom 01.09.2011 bis zum 31.12.2011 für [REDACTED]

Fazit:

Damit ist es nicht nur gelungen, einen der wichtigsten Mieter langfristig an die Giesler-Galerie zu binden, sondern auch hinsichtlich der Nebenkosten konnte eine einvernehmliche Regelung gefunden werden, deren geringe wirtschaftliche Nachteile durch die Mehrmieterlöse aus der Erweiterungsfläche und dem damit einhergehenden höheren Ertragswert der Immobilie bei weitem überkompensiert werden.

Domizil: Bewirtschaftung Parkdeck

An dieser Stelle wurde zuletzt berichtet, dass der Pachtvertrag mit der Stadtwerke Brühl GmbH von der Geschäftsführung fristgerecht 18 Monate vor Ablauf zum 31.12.2011 gekündigt wurde. Hierfür waren mehrere Gründe ausschlaggebend:

Aus der bekannten Frequenz der Giesler-Galerie und der daraus resultierenden Belegung des Parkdecks ließ sich ableiten, dass der ursprünglich vereinbarte Pachtzins nicht mehr marktgerecht ist. Daneben hat sich herausgestellt, dass die von den Stadtwerken zu zahlende Nebenkostenpauschale nicht kostendeckend ist. Einerseits beruht dies auf zusätzlichen Leistungen, wie zum Beispiel für Centermanagement und Bewachung, die sich erst nachträglich als unabdingbar herausgestellt haben. Andererseits ist im Pachtvertrag mit den Stadtwerken festgelegt, dass das Parkdeck mit einem Flächenanteil von 1/30 an den gesamten umlagefähigen Nebenkosten zu beteiligen ist.

Die Centerverwaltung Domizil hatte nach Bekanntwerden der Kündigung des Pachtvertrags mit den Stadtwerken ein Angebot vorgelegt, das weit verbesserte Konditionen aufweist. Die Geschäftsführung hat aber dennoch mit anderen namhaften Betreibern aus der Region Verhandlungen bezüglich einer Verpachtung geführt, um Vergleichsangebote zu erhalten. Schließlich haben auch die Stadtwerke ein starkes Interesse an der Fortführung des Pachtverhältnisses signalisiert und ebenfalls ein Angebot mit einem höheren Pachtzins vorgelegt.



Fazit:

Abgesehen von einer kleinen Teilfläche von 47,09 m² ist die **Giesler-Galerie voll vermietet**. Dieser Erfolg ist auch ein Verdienst der professionellen Centerverwaltung durch Domizil.

Die aktuelle Jahresmiete beträgt unter Berücksichtigung der ersten durchgeführten Mieterhöhungen T€ [REDACTED]. Nach Ablauf der 5-Jahresfrist, bis zu der dem Altgesellschafter GEG die Mehrmieterlöse zustehen, liegen die Mieteinnahmen damit um T€ [REDACTED] über der garantierten Mindestmiete von T€ [REDACTED]. Hinzu kommen noch jährliche Mieteinnahmen von ca. T€ [REDACTED]

III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



aus der Vermietung von Stellplätzen, Ständen, Werbeanlagen und dem ehemaligen Sudhaus an den Karnevalsverein.

d) Vermietungsstand per 01.02.2012

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche	Miete
		bis		pro Jahr
			m ²	€
REWE Markt GmbH	Verbrauchermarkt			
REWE Unterhaltungselektronik	Elektrofachmarkt (ProMarkt)			
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter			
C&A Mode GmbH & Co. KG	Textil			
Charles Vögele	Textil			
Chao Feng Wu	Asiatisches Restaurant			
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt			
Heinrich Deichmann-Schuhe	Schuhfachmarkt			
Takko Holding GmbH	Textil			
mister*lady GmbH	Textil			
Optik Jahn GmbH	Optik			
Andrea Giacomelli	Café			
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei und Café			
Inten GmbH	Apotheke			
Ioannis Gerasimidis	Café			
Ernsting's GmbH & Co. KG	Textil			
McPaper AG	Bürobedarf/Geschenkartikel			
Buddelei-Mode	Textil			
Ahmet Ölmez	Schuhgeschäft			
BONITA GmbH & Co. KG	Textil			
Hassan Salame	Phone-Shop			
K. Kaur und Bhupinder Gill	Backshop			
Game Stop Deutschland GmbH	Computerspiele			
Rina Ferrand	Frisör			
Werner Fleisch- und Wurstwaren	Imbiss und Metzgerei			
Lotto im Marktkauf	Lotto / Toto / Zeitschriften			
Justus Katzmarzyk	Blumengeschäft			
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat			
Büro / Dienstleistung				
Dr. Katrin Edelmann	Facharztpraxis			
Dr. Katrin Edelmann	Lager			
Domizil	Hausverwaltung			
VSW Verlag Schlossbote	Büro			
VSW Verlag Schlossbote	Lager			
Astrid Braun	Fitnessstudio Mrs. Sporty			
Domizil	Parkplatzbewirtschaftung			
Teilfläche ehem. Musikschule	Leerstand			
Summe:				2.916.861

Zusätzlich zu den oben dargestellten Vermietungen werden Einnahmen erzielt aus der Vermietung von 19 Stellplätzen, der Vermietung des Sudhauses an die Karnevalsgesellschaft und aus der Vermietung von Werbe- und Aktionsflächen.

Nach den ersten Mieterhöhungen, die aufgrund der Wertsicherungsklauseln einige Monate vor der kalkulatorischen Annahme vorgenommen werden konnten, werden sich für 2012 Mehreinnahmen von rund T€ 29 ergeben, da die in der Prognoserechnung unterstellte

durchschnittliche Inflationsrate von 1,83 % p. a. bislang übertroffen wurde. Hinzu kommen Mehrerlöse, wie zum Beispiel aus der Umwandlung von Lagerflächen in Ladenflächen bei Rossmann, aus der Vermietung der Arztpraxis [REDACTED] und aus der Neuvermietung des Parkdecks, so dass die Mieteinnahmen im Jahr 2012 unter der Annahme, dass keine Mietausfälle eintreten, um rund T€ 110 über dem prognostizierten Wert liegen werden. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt zum Stand 01.02.2012 rd. **8,2 Jahre**.

Fazit:

Die für die Jahre 2010 und 2011 bezahlten Ausschüttungen von 7,00 % (zusätzlich wurde im Dezember 2010 eine Sonderausschüttung 1,00 % aus Kaufpreiserstattung für die Waschstraße in Euskirchen geleistet) wurden nicht nur erwirtschaftet, sondern es verbleibt unter Berücksichtigung der dem Finanz- und Investitionsplan zugehörigen nachträglichen Aufwendungen von T€ 450,7 und außergewöhnlicher Aufwendungen, wie zum Beispiel für die Neuordnung der Entwässerung bei der Anlieferzone von HIT in Euskirchen (T€ 77,4) mit T€ 1.706 immer noch eine Liquiditätsreserve, die um T€ 160 über der Prognoserechnung liegt. Die Mieteinnahmen liegen mit T€ [REDACTED] deutlich über der Eingangsmiete von T€ [REDACTED], was neben der Vollvermietung auch darauf zurückzuführen ist, dass bereits die ersten Mieterhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln durchgeführt werden konnten, die nach der Prognoserechnung erst im Mai 2012 erwartet wurden.

2. Fachmarktzentrum Euskirchen

a) Aktuelles

Erweiterungsmaßnahme

Hier wurde zuletzt berichtet, dass die seit längerer Zeit laufenden Bemühungen, ein noch vorhandenes Baurecht zur Ansiedlung eines weiteren Fachmarkts auszunutzen, konkrete Formen annehmen. Zwischenzeitlich ist es nicht nur gelungen, mit den Hammer Fachmärkten einen Mietinteressenten zu finden, der ein konkretes Mietangebot abgegeben hat, sondern parallel dazu wurde ein Bauantrag eingereicht, dessen Genehmigung für Ende März erwartet wird. Gleichzeitig konnten die Verhandlungen mit der Westdeutsche Immobilienbank über die Finanzierung der Neubaumaßnahme mit einem langfristigen Darlehen von T€ 2.100 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Damit waren sämtliche Voraussetzungen erreicht, die geplante Erweiterungsmaßnahme den Gesellschaftern zur Abstimmung vorzulegen. Alle weiteren Informationen hierzu und die damit verbundene Beschlussfassung können Sie dem beiliegenden Gesellschafterrundschreiben Nr. 9 entnehmen.

Mängelverfolgung

Rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistung bezüglich der von der GEG erworbenen Bestandsbauten von HIT und ALDI und der nachträglich errichteten Fachmärkte wurden gemeinsam mit den Generalunternehmern und der GEG Mängelbegehungen durchgeführt. Die Euskirchen KG wurde dabei vom Architekten Herrn Otmann vertreten, der auf diesem Gebiet über eine jahrzehntelange Erfahrung verfügt und sehr viele ILG-Objekte bestens betreut.

Abgesehen von zwei Mängeln, über die mit dem Generalunternehmer Ten Brinke derzeit über einen Wertausgleich verhandelt wird, wurden alle anderen, meist kleineren Mängel zwischenzeitlich behoben.

III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



Bei den neuen Fachmärkten fand vor kurzem eine Begehung mit dem Generalunternehmer, der Universal-Bau GmbH Schwedt, statt, bei der die meist geringfügigen Mängel aufgenommen wurden. Die Abarbeitung der Mängel ist derzeit im Gange und soll spätestens bis Mitte März abgeschlossen sein.

b) Vermietungsstand per 01.02.2012

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche	Miete
				pro Jahr
			m ²	€
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG	Verbrauchermarkt			
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter			
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG	Getränkemarkt			
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	Möbel/Heimtextilien			
Dagmar Roessler (Futterhaus)	Tiernahrung/-zubehör			
Dr. Rafie Mamedi	Drive-In-Apotheke			
Summe			7.790,55	809.724

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts haben sich bei den oben dargestellten Mietverhältnissen keine Veränderungen ergeben. Durch die mit dem Apotheker Dr. Mamedi vereinbarte Staffelmiete, die seit dem 23.03.2009 auf € [] gestiegen ist, ergaben sich im Berichtsjahr noch einmal höhere Mieteinnahmen, die aktuell T€ 809,7 betragen und damit um T€ 28,1 über dem Prospektwert liegen.

Weitere Erhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln sind bei einer angenommenen Inflationsrate von 2,0 % p. a. frühestens Ende dieses Jahres zu erwarten.

Hinweis:

Aus terminlichen Gründen wurde die jährliche Beiratssitzung in Abstimmung mit den Beiräten auf 2012 verschoben. Da dieser Geschäftsbericht schnellstmöglich zum Versand gebracht werden soll, wird das Protokoll über die Beiratssitzung im nächsten Geschäftsbericht für das Jahr 2011 abgedruckt.

Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2009

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 55,10 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	14.282.666	
abzüglich Stimmenthaltungen	320.000	
= abgegebene Stimmen:	13.962.666	
davon		
genehmigt:	13.962.666	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.962.666	
abzüglich Stimmenthaltungen	385.000	
= abgegebene Stimmen:	13.577.666	
davon		
genehmigt:	13.562.666	99,89 %
nicht genehmigt:	15.000	0,11 %

Damit wurde dem geschäftsführenden Gesellschafter Entlastung für seine in 2009 geleistete Geschäftsführungstätigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.962.666	
abzüglich Stimmenthaltungen	335.000	
= abgegebene Stimmen:	13.627.666	
davon		
genehmigt:	13.627.666	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Beirat für seine in 2009 geleistete Tätigkeit entlastet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.962.666	
abzüglich Stimmenthaltungen	565.000	
= abgegebene Stimmen:	13.397.666	
davon		
genehmigt:	13.317.666	99,40 %
nicht genehmigt:	80.000	0,60 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2010 bestellt

Konsolidierte Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen	42.481.035,00		43.024
Finanzanlagen	<u>940.161,99</u>	43.421.196,99	590
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	773.843,31		1.144
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	73.400,70		155
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>318.099,35</u>	1.165.343,36	810
		<u>44.586.540,35</u>	<u>45.723</u>

			PASSIVA
	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
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	- 8.514.971,97		- 6.288
5. Sonstige Entnahmen	- 35.941,68		- 34
6. Bilanzverlust	- <u>3.795.748,31</u>	16.374.238,04	- 5.291
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		12.036,55	12
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 325.110,00	27.788.581,45		28.102
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 144.105,60	144.105,60		197
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 260.209,26	<u>260.209,26</u>	28.192.896,31	297
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		7.369,45	7
		<u>44.586.540,35</u>	<u>45.723</u>

1. Jahresabschluss 2010 - Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

a) Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 07. September 2011



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Diepolder
(Wirtschaftsprüfer)

Anmerkung:

Dieser Bestätigungsvermerk liegt gleichlautend auch für die beiden Objektgesellschaften Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH und Co. KG vor. Auf den Abdruck im Geschäftsbericht wird verzichtet.

c) Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.418,88	- 31
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.267,60	2
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 29.151,28	- 29
5. Verlustvortrag	- <u>5.430.552,05</u>	- <u>5.401</u>
6. Bilanzverlust	<u>- 5.459.703,33</u>	<u>- 5.430</u>

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungs-posten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	3.267,60	0,00	- 4.632,38	- 1.364,78
	<u>3.267,60</u>	<u>0,00</u>	<u>- 4.632,38</u>	<u>- 1.364,78</u>
AUFWENDUNGEN				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Aufwendungen	32.418,88	2.476,15	- 2.525,68	32.369,35
	<u>32.418,88</u>	<u>2.476,15</u>	<u>- 2.525,68</u>	<u>32.369,35</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>29.151,28</u>			
		- <u>2.476,15</u>	- <u>2.106,70</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- <u>33.734,13</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.587.199,33	3.736
2. sonstige betriebliche Erträge	156.407,32	188
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 818.215,15	- 826
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.092.851,76	- 1.133
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.399,76	9
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>497.219,28</u>	- <u>503</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.342.720,22	1.471
8. sonstige Steuern	- <u>132.184,11</u>	- <u>107</u>
9. Jahresüberschuss	1.210.536,11	1.364
10. Verlustvortrag	- <u>171.521,68</u>	- <u>1.535</u>
11. Bilanzgewinn/-verlust	<u>1.039.014,43</u>	- <u>171</u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	3.587.199,33	176.028,87	- 306.984,75	3.456.243,45
Zinsen und ähnliche Erträge	7.399,76	5.810,31	- 1.864,11	11.345,96
Sonstige Erträge	156.407,32	120.635,75	- 121.174,21	155.868,86
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	54.048,17	607.294,32	661.342,49
	<u>3.751.006,41</u>	<u>356.523,10</u>	<u>177.271,25</u>	<u>4.284.800,76</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	818.215,15	0,00	0,00	818.215,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	497.219,28	0,00	0,00	497.219,28
Grundsteuer	123.068,43	0,00	0,00	123.068,43
Sonstige Aufwendungen	1.101.967,44	133.430,95	- 136.215,79	1.099.182,60
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.953,81	159.546,41	164.500,22
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	95.813,21	441.849,96	537.663,17
	<u>2.540.470,30</u>	<u>234.197,97</u>	<u>465.180,58</u>	<u>3.239.848,85</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.210.536,11</u>			
		<u>122.325,13</u>	- <u>287.909,33</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>1.044.951,91</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	897.723,76	884
2. sonstige betriebliche Erträge	31.582,86	2
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 238.619,00	- 239
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 220.718,27	- 111
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.412,02	17
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>146.743,93</u>	- <u>157</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	348.637,44	396
8. sonstige Steuern	- <u>34.503,43</u>	- <u>18</u>
9. Jahresüberschuss	314.134,01	378
10. Gewinnvortrag	<u>311.915,55</u>	- <u>67</u>
11. Bilanzgewinn	<u><u>626.049,56</u></u>	- <u><u>311</u></u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	897.723,76	11.682,96	- 22.000,00	887.406,72
Zinsen und ähnliche Erträge	25.412,02	10.530,82	- 21.054,80	14.888,04
Sonstige Erträge	31.582,86	0,00	- 10.262,62	21.320,24
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.219,76	166.809,34	169.029,10
	<u>954.718,64</u>	<u>24.433,54</u>	<u>113.491,92</u>	<u>1.092.644,10</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	238.619,00	0,00	0,00	238.619,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	146.743,93	0,00	0,00	146.743,93
Grundsteuer	34.503,43	0,00	- 16.463,24	18.040,19
Sonstige Aufwendungen	220.718,27	3.025,10	- 28.501,38	195.241,99
bezahlte Vorsteuer	0,00	- 561,61	31.673,23	31.111,62
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	14.602,48	123.659,10	138.261,58
	<u>640.584,63</u>	<u>17.065,97</u>	<u>110.367,71</u>	<u>768.018,31</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>314.134,01</u>			
		<u>7.367,57</u>	<u>3.124,21</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>324.625,79</u>

VII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2010



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

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
			€
2005/2006	- 8.703	- 8.636	
2007	3.841	2.952	
2008	3.873	3.058	
2009	3.909	3.528	
2010	3.945	3.390	
Summe	6.865	4.292	- 2.573

Die Übersicht enthält die Ergebnisse der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 2005-2007. Diese Jahre sind somit rechtskräftig veranlagt.

VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2010



	2007			2008		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	200,0	700,1	500,1	532,7	1.048,1	515,4
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 68,9	- 68,9	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen	3.470,4	3.519,9	49,5	3.477,2	3.588,2	111,0
- Ausgaben	- 1.236,0	- 1.193,5	42,5	- 1.240,2	- 1.225,3	14,9
- Ausschüttung	- 1.901,7	- 1.901,0	0,7	- 1.902,1	- 1.902,1	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2	0,0	0,0	0,0
- Ausgleichsposten (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	- 134,9	- 134,9
- Anschaffungen	0,0	- 7,3	- 7,3	0,0	- 17,8	- 17,8
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	532,7	1.048,1	515,4	867,6	1.356,2	488,6

	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	867,6	1.356,2	488,6	1.205,4	2.185,5	980,1
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 14,1	- 14,1	0,0	- 491,7	- 491,7
+ Einnahmen	3.483,9	3.588,2	104,3	3.490,6	3.642,1	151,5
- Ausgaben	- 1.243,5	- 1.236,9	6,6	- 1.246,9	- 1.465,8	- 218,9
- Ausschüttung	- 1.902,5	- 1.902,5	0,0	- 1.902,9	- 2.180,8	- 277,9
- anrechenbare Steuern/Spenden	0,0	- 0,8	- 0,8	0,0	- 2,0	- 2,0
- Ausgleichsposten (1)	0,0	134,9	134,9	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	- 57,4	- 57,4	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	318,0	318,0	0,0	19,0	19,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.205,4	2.185,5	980,1	1.546,2	1.706,3	160,1

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

(1) Der Ausgleichsposten im Jahr 2008 führt zu einer gleich hohen Mehrung in der Bilanz 2009.



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
Internet: www.ilg-fonds.de