



Immobilien-Fonds Nr. 31

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2011



Fondsobjekt Giesler-Galerie Brühl



I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2011	5
1. Allgemeines	5
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2011	5
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	7
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011	7
a) Soll-Ist-Vergleich 2011	7
b) Erläuterungen	7
2. Liquiditätsreserve.....	11
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	11
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2011	12
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	12
3. Steuerliches Ergebnis 2011	17
4. Ausschüttungen 2011	17
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	18
6. 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 31.10.2012	21
2. Fachmarktzentrum Euskirchen	22
a) Aktuelles	22
b) Vermietungsstand per 01.12.2012	22
IV. Bericht des Beirates	24
V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010	25
VI. Konsolidierte Bilanz 2011	26
VII. Jahresabschlüsse 2011	27
1. Jahresabschluss 2011 - Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	27
a) Bestätigungsvermerk	27
b) Bilanz zum 31.12.2011	28
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2011	29
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011.....	30
2. Jahresabschluss 2011 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG	31

a) Bilanz zum 31.12.2011	31
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2011	32
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011.....	33
3. Jahresabschluss 2011 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG	34
a) Bilanz zum 31.12.2011	34
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2011	35
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011.....	36
VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2011	37
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2011	38

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 31.12.2011

Die vorläufigen Einsparungen zum 31.12.2010 betragen T€ 205,0. Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

Brühl

	T€
Nachzahlung GÜ-Vergütung wegen Einigung zu den Treppenhäusern	30,2
Summe	30,2

Euskirchen

Bei der Euskirchen KG gab es keine Änderungen.

Anschaffungen

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

Beim Objekt Brühl entstanden nachträgliche Aufwendungen in Höhe von T€ 4,2 für von Schneefanggitter an den Dächern in der Clemens-August-Straße. Es handelt sich dabei um eine Vorsichtsmaßnahme nach den Erfahrungen aus dem schneereichen Winter 2010/2011.

Zusammenfassung:

	T€	T€
Finanz- und Investitionsplan / Anlagenzu- und abgänge		
Vorläufige Einsparungen zum 31.12.2010	+ 205,0	
Nachträgliche Aufwendungen Brühl 2011	- 30,2	
Anlagenzugänge Brühl 2011	- 4,2	
Gesamteinsparung zum 31.12.2011		+ 170,6

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

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

a) Soll-Ist-Vergleich 2011

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.750,0	2.795,1	+ 45,1
- Euskirchen	781,6	809,7	+ 28,1
Mietausfallwagnis	- 70,6	0,0	+ 70,6
Zinseinnahmen	33,8	30,9	- 2,9
Summe Einnahmen	3.494,8	3.635,7	+ 140,9
Annuität	1.247,3	1.247,3	0,0
- Zinsen	912,9	913,2	- 0,3
- Tilgung	334,4	334,1	0,3
Reparaturaufwand	60,2	33,2	+ 27,0
Nebenkosten	141,5	198,0	- 56,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	11,9	12,4	- 0,5
Verwaltungskosten	102,9	105,4	- 2,5
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	7,6	17,8	- 10,2
Sonstige Kosten	0,0	70,6	- 70,6
Summe Ausgaben	1.571,4	1.684,7	- 113,3
Einnahmehmehrung			+ 140,9
Ausgabemehrung			- 113,3
Ergebnis aus laufender Rechnung			+ 27,6
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2011	27.454,5	27.454,5	0,0

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

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 45,1

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 (ohne zusätzliche Einnahmen aus Vermietungen in der Mall, des Sudhauses, Werbeanlagen – siehe nachfolgend) stehen über einen Zeitraum von 5 Jahren, also bis zum 31.10.2011, der GEG zu. Die der GEG zustehenden Mieteinnahmen von T€ 84,3 sind bei den obigen Mieteinnahmen bereits in Abzug gebracht, da sie mit Forderungen seitens der Brühl KG verrechnet wurden.

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

	T€
Mehrmieten 01.11.-31.12.2011	16,9
Vermietung Teilfläche in der Mall	9,0
Vermietung Stellplätze in der Anlieferzone	6,0
Vermietung Sudhaus	5,0
Standmieten	4,3
Werbeanlagen	3,4
Sonstige	0,5
Summe	45,1

Mieteinnahmen Euskirchen: Mehreinnahmen T€ 28,1

Die Mieteinnahmen blieben auf Vorjahreshöhe. Die Mehreinnahmen ergeben sich aus der Vermietung der Apotheke (T€ 48,3) sowie Mehrmieten aus Flächenerhöhungen (T€ 3,8) saldiert mit der weggefallenen Miete der Waschstraße (-T€ 24,0). Für den Wegfall der Miete der Waschstraße wurde jedoch eine Kaufpreisreduzierung vorgenommen, die als Sonderauschüttung an die Gesellschafter ausbezahlt wurde.

Die ersten Mieterhöhungen aufgrund der Indexregelung werden bei zwei Mietern voraussichtlich rückwirkend ab Januar 2013 durchgeführt werden können.

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: Mindereinnahmen T€ 2,9

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 bei allen drei Gesellschaften Zinsen von T€ 33,8 erwirtschaftet werden. Tatsächlich wurden folgende Einnahmen nach Verrechnung mit Bankgebühren erzielt:

	Soll	Ist
	T€	T€
Zinsen aus Wertpapieren	1,8	27,5
Zinsen aus kurzfristigen Anlagen	32,0	1,0
Sonstige Zinseinnahmen	0,0	1,8
Kursgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren (per Saldo)	0,0	0,6
Summe	33,8	30,9

Die geplanten Einnahmen wurden nur deshalb knapp verfehlt, weil die Bankgebühren mit den Einnahmen saldiert wurden. Im Vorgriff auf die steigende Liquiditätsreserve wurden alle nicht benötigten Mittel in Wertpapieren angelegt, so dass die hieraus erzielten Zinsen den Einnahmen aus kurzfristig angelegten Mitteln entsprachen.

Bei der Brühl KG und der Euskirchen KG wurden Wertpapiere im Nennwert von T€ 170 veräußert. Per Saldo wurde hierbei ein Kursgewinn erzielt.

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 27,0

Es entstanden folgende Kosten:

➤ Brühl KG	T€ 10,2
➤ Euskirchen KG	<u>T€ 23,0</u>
Summe	T€ 33,2

Nach den einmaligen Mehraufwendungen im Vorjahr (Kühlanlage Brühl und Entwässerung Euskirchen) ergaben sich erfreulicherweise im Berichtsjahr wieder Einsparungen.

Bei der **Brühl KG** betrafen sie den Umbau des Behinderten-WCs in der Praxis Dr. Edelmann (T€ 2,2), Malerarbeiten an den Innenwänden und Säulen (T€ 2,0) und Dachwartungsarbeiten (T€ 1,9). Eine Reihe von kleineren Reparaturen im Einzelfall jeweils unter T€ 1,0 summierten sich auf T€ 4,1.

Bei der **Euskirchen KG** schlug der Selbstbehalt im Zuge des Schneelastschadens von Ende Dezember 2010 (Schaden insgesamt T€ 25,0) mit T€ 10,0 zu Buche. Daneben fielen Aufwendungen für einen vom TÜV geforderten Umbau einer Brandschutztüre in Höhe von T€ 2,9 an. Die Kosten der Mängelverfolgung im Rahmen der 5jährigen Gewährleistungsfrist betragen T€ 3,8. Weitere kleinere Reparaturen, jeweils unter T€ 1,0, betragen insgesamt T€ 6,3.

Nebenkosten: Mehraufwand T€ 56,5

	T€
Nicht umlagefähige Nebenkosten Brühl	149,4
Nicht umlagefähige Nebenkosten Euskirchen	40,5
Beiratsvergütung	5,1
Haftungsvergütung	3,0
Summe	198,0

Die Nebenkosten setzen sich nach der Prospektvorgabe aus nicht umlagefähigen Mietnebenkosten von insgesamt T€ 133,5, den Kosten für den Beirat (T€ 5,0) und die Haftungsvergütung für die Komplementäre der drei Gesellschaften (insgesamt T€ 3,0) zusammen.

Nicht umlagefähige Nebenkosten ergeben sich daraus, dass einige Mietverträge (bei großen filialisierenden Unternehmen übliche) Sonderregelungen hinsichtlich einiger Kostenarten, wie zum Beispiel bei Grundsteuer und Versicherung, enthalten.

Hinzu kommen weitere Aufwendungen, wie zum Beispiel für das Centermanagement und die Bewachung in der Giesler-Galerie, deren Notwendigkeit bereits ausführlich erläutert wurde. Insgesamt lagen die Aufwendungen für Bewachung und Centermanagement im Jahr 2011 bei T€ 70,5. In der Regel werden diese Aufwendungen von den großen Mietern nicht übernommen, so dass die angefallenen Kosten bei der Brühl KG verbleiben. Nach einer vorläufigen Schätzung sind insgesamt Nebenkosten in Höhe von **T€ 149,4** angefallen, die nicht von den Mietern zu übernehmen sind. Der endgültige Betrag wird erst nach Erstellung und Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2011, die zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vorlag, feststehen.

Durch die Anwendung eines BFH-Urteils zur Bewertung von Fachmärkten über einen höheren Einheitswert rückwirkend zum 01.01.2010 wurde die Grundsteuer deutlich erhöht, was

sich auf die nicht umlagefähigen Nebenkosten bei der Euskirchen KG ausgewirkt hat. Die nicht umlagefähigen Grundsteuern sind hierdurch auf jährlich T€ 28,8 gestiegen. Zusammen mit anderen Nebenkosten verblieben insgesamt **T€ 40,5** bei der Euskirchen KG, die nicht auf die Mieter umgelegt werden konnten.

Die für die Beiratstätigkeit kalkulierten Kosten von T€ 5,0 wurden mit **T€ 5,1** geringfügig überschritten, weil mit den Beiräten eine einheitliche pauschale Vergütung einschließlich aller Spesen von jeweils T€ 1,7 vereinbart wurde.

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

Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 2,5

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. Eine Rückforderung an die ILG aus einer Korrektur für Mieteinnahmen, die der GEG zustehen, wurde in 2012 ausgeglichen.

Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Mehraufwand T€ 10,2

Da bei der Euskirchen KG wegen der voll steuerpflichtigen Vermietung alle Vorsteuern abziehbar sind, betreffen die Aufwendungen ausschließlich die Brühl KG. Wegen der steuerfreien Vermietung der Arztpraxis Edelmann in der Giesler-Galerie entstanden Kosten in Höhe von T€ 7,2. Weitere T€ 7,3 sind dem Finanz- und Investitionsplan zuzuordnen, da es sich um Vorsteuerbeträge handelt, die nach § 15 a Umsatzsteuergesetz zurückzubezahlen sind. Weitere T€ 3,3 betreffen die nicht abzugsfähigen Vorsteuern aus den Verwaltungskosten der Fonds KG.

Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 70,6

Die sonstigen, nicht kalkulierten Kosten teilen sich wie folgt auf:

➤ Fonds KG	T€ 0,1
➤ Brühl KG	T€ 70,4
➤ Euskirchen KG	<u>T€ 0,1</u>
Summe	T€ 70,6

Die bei der **Fonds KG** entstandenen Aufwendungen betrafen die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse 2009 und 2010.

Bei der steuerlichen Betriebsprüfung der **Brühl KG** für die Jahre 2005-2007 wurden Nachzahlungen hinsichtlich der Umsatzsteuer festgesetzt, die nicht abziehbare Vorsteuern für den Prüfungszeitraum betrafen. Es handelte sich dabei um einen Betrag von T€ 229,1, der im Berichtsjahr nachbezahlt wurde und ertragssteuerlich den Herstellungskosten des Gebäudes zugerechnet wird. Dieser Betrag wurde bereits im Geschäftsbericht 2010 als Verbindlichkeit erfasst und als zusätzlicher Aufwand im Bereich des Finanz- und Investitionsplans berücksichtigt. Die Gesellschaft war von einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung der zunächst leerstehenden Büro-/Arztflächen ausgegangen. Aufgrund der Qualifikation dieser Flächen als „Ärztehaus“ wurde im Rahmen einer Betriebsprüfung eine Nachzahlung von T€ 229,1 zzgl. T€ 43,6 Zinsen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde durch anderweitige Vermietung von Teilflächen des Ärztehauses vermindert, so dass in den folgenden Jahren rd. T€ 93 zu viel bezahlte nicht abzugsfähige Vorsteuern erstattet werden. Dem Vorsteuernachteil stehen jedoch die deutlich höheren Mieterlöse aus dieser Vermietung gegenüber, die dies in kurzer Zeit überkompensieren.

Werbekosten in Höhe von **T€ 10,2** sind für Sonderaktionen zum 5jährigen Bestehen der Giesler-Galerie, den Zuschuss zum Weihnachtsbaum am Haupteingang und den Werbebeitrag an die WEPAG e. V., der Werbegemeinschaft der Brühler Einzelhändler, angefallen.

Rechts- und Beratungskosten in Höhe von **T€ 5,2** betrafen ausschließlich die Brühl KG und verteilten sich auf ein Gutachten in Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung 2008 wegen Rossmann (T€ 2,4) sowie Anwalts- und Gerichtskosten für die Geltendmachung von Forderungen gegen fünf Mieter (T€ 2,6).

Weitere nicht kalkulierte Aufwendungen sind bei der Brühl KG in Höhe von **T€ 11,5** entstanden. Hierin enthalten ist ein Baukostenzuschuss von T€ 5,5 an einen Mieter, der in jeweils fünf gleichen Raten für die vorzeitige Ausübung der Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre zu bezahlen ist. Für die Fortschreibung des Brandschutzkonzepts waren T€ 4,8 aufzuwenden. Alle anderen Kosten summierten sich auf T€ 1,2.

Die von der **Euskirchen KG** bezahlten Kosten betrafen eine Klimaauskunft in Zusammenhang mit dem Schneelastschaden vom Dezember 2010.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 einen Stand von T€ 1.785,0 auf und lag damit um **T€ 236,9** über dem Prospektwert von T€ 1.548,1.

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	1.546,3	1.706,3	+ 160,0
+ Summe Einnahmen	3.494,8	3.635,7	+ 140,9
- Summe Ausgaben	1.571,4	1.684,7	- 113,3
= Zwischensumme	3.469,7	3.657,3	187,6
- Ausschüttung	1.921,6	1.921,6	0,0
- Kapitalertragsteuer	0,0	0,6	0,6
- Zugänge Anlagevermögen	0,0	34,4	34,4
= Zwischensumme	1.548,1	1.700,7	152,6
+ Korrekturposten GEG (Einbehalt Mietüberschuss)	0,0	84,3	84,3
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	1.548,1	1.785,0	236,9

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bei dem Korrekturposten GEG handelt es sich um Mietüberschüsse bis zum 31.10.2011, die der GEG gemäß den vertraglichen Regelungen zustehen, jedoch im Rahmen einer Gesamt-abrechnung mit Forderungen der Gesellschaft gegenüber der GEG verrechnet wurden.

Die Liquiditätsreserve von T€ 1.785,0 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2011

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	767,8		
2. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	923,0		
Sonstige Vermögensgegenstände	84,0		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>575,1</u>	2.349,9	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>22,0</u>	2.371,9
abzüglich			
4. Rückstellungen		12,3	
5. Andere Verbindlichkeiten			
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	128,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>439,6</u>	567,6	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7,0</u>	<u>586,9</u>
Liquiditätsreserve zum 31.10.2011			1.785,0

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite	Kaufpreis T€	Wert zum 31.12.2011 T€
Dexia Municipal Agency (Fonds KG)	150,0	26.02.2018	3,3 %	153,9	153,9
SNS Bank N. V. (Euskirchen KG)	200,0	10.03.2017	3,4 %	203,1	203,2
Dexia Municipal Agency (Euskirchen KG)	400,0	26.02.2018	3,3 %	410,8	410,7
Summe				767,8	767,8

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2011 mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Inhaberschuldverschreibungen der Österreichischen Volksbank AG im Nennwert von T€ 70,0 wurden im Berichtsjahr mit einem Kursgewinn von T€ 0,9 vorzeitig veräußert. Des Weiteren wurden Wertpapiere der SNS-Bank N. V. im Nennwert von T€ 100,0 mit einem Kursverlust von T€ 0,3 veräußert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	T€
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG	313,2
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	197,2
Nebenkostenabrechnung 2008	15,8
Nebenkostenabrechnung 2009	38,1
Nebenkostenabrechnung 2010	24,4
Nebenkostenabrechnung 2010 (pauschal)	149,0
Nebenkostenabrechnung 2011 (pauschal)	134,0
Auslagenerstattungen	88,4
Schadensersatz	0,3
Summe	960,4
Einzelwertberichtigung	- 37,4
Summe	923,0

Die Forderungen gegenüber der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG aus der Mietgarantie sowohl für die Flächen, für die eine Erstvermietungsgarantie übernommen wurde, als auch für die GIESLER'S Gaststättenbetriebs-GmbH wurde zum 31.10.2011 endabgerechnet. Die sich daraus ergebenden Forderungen der Brühl KG betragen T€ 313,2 und sind durch die Abtretung der Kommanditbeteiligung in Höhe von T€ 1.178,0 und den daraus resultierenden laufenden Ausschüttungsansprüchen (T€ 85 p.a. ab dem Jahr 2012) abgesichert.

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen bestehen zum Berichtszeitpunkt noch Forderungen in Höhe von insgesamt T€ 113,4. In einem Fall wurde über T€ 109,7 eine Ratenzahlungsvereinbarung mit monatlichen Zusatzleistungen von T€ 2,4 getroffen, die über ein notarielles Schuldanerkennnis 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 Vereinbarung läuft seit Januar 2012 und wird vom Schuldner vereinbarungsgemäß bedient.

In einem Fall mit einer Forderung von T€ 2,9 wurde vor kurzem ein gerichtlicher Vergleich geschlossen, bei dem die Forderungen weitestgehend durchgesetzt werden konnten. Ferner wurde ein kurzfristiges Zahlungsziel vereinbart. In einem weiteren Fall, bei dem es um Mietforderungen aus der kurzzeitigen Anmietung von einer Standfläche in der Mall geht, wurden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, nachdem durch ein gerichtliches Verfahren die Forderungen in voller Höhe bestätigt wurden.

Die Nebkostennachforderung aus 2008 betrafen drei Mieter, die aus unterschiedlichen Gründen Einwendungen gegen die Abrechnungen erhoben hatten. Im ersten Fall sind die Forderungen zwischenzeitlich erledigt, weil der Mieter das Mietverhältnis auf seinen Untermieter übertragen wollte und die Geschäftsführung die Zustimmung hierzu mit der Maßgabe erteilt hat, dass alle offenen Beträge auszugleichen sind.

Bei einem weiteren Mieter wurde ein Forderungsnachlass von T€ 4,0 mit der Maßgabe vereinbart, dass der Mieter die Kosten für die Umsetzung seiner Kühlanlage auf das Dach in voller Höhe selbst trägt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Kosten für die Kühlung der Mietfläche künftig erheblich reduzieren. Die Gesamtkosten für die Umsetzung der Kälteanlage werden auf rund T€ 10 veranschlagt. Bis zur Realisierung der Umbaumaßnahme wird der Mieter keine Einwendungen gegen die Abrechnung der Kältekosten mehr erheben.

Im dritten Fall bestehen derzeit noch Forderungen in Höhe von T€ 1,3. Es wird eine außergerichtliche Einigung mit der Mieterin angestrebt.

Bei zwei Mietern bestehen noch Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2009. Mit einem Mieter konnte eine Ratenzahlungsvereinbarung geschlossen werden, so dass sich die Nachforderungen auf 30 % des ursprünglichen Betrages reduziert haben. Im zweiten Fall ist die Abrechnung (Nachforderung: T€ 7,3) durch den Mieter noch nicht abschließend geprüft.

Die Nebenkostenabrechnungen 2010 für zwei Hauptmieter sind ebenfalls noch nicht abschließend geprüft, wohingehend alle anderen Abrechnungen ebenso wie die Abrechnung für 2011 zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht vorlagen. Die Nachforderungen wurden also pauschal geschätzt.

Die Schadenersatzforderungen betrafen einen Versicherungsfall (T€ 0,1) und Gerichtskosten in Zusammenhang mit einer Klage gegen einen kurzzeitigen Mieter (T€ 0,2). Die Aufwendungen wurden durch die Versicherung im Januar 2012 erstattet. Bei den Gerichtskosten laufen derzeit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

Die Auslagenerstattungen von T€ 88,4 setzen sich aus zwei Positionen zusammen. Eine Position betraf die Veräußerung des Inventars für die Bewirtschaftung des Parkdecks an Domizil, die andere diverse Weiterberechnungen von Ersatzvornahmen an Ten Brinke im Zuge von Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Im Zuge der Beendigung des Bewirtschaftungsvertrages mit den Stadtwerken Brühl zum 31.12.2011 haben die Stadtwerke das Inventar zum Buchwert an die Objektgesellschaft veräußert und gleichzeitig wurde mit Beginn des Bewirtschaftungsvertrages mit Domizil das Inventar zum gleichen Preis weiterveräußert.

Die an Ten Brinke weiterberechneten Verauslagungen betrafen im Wesentlichen die Sanierung der Kunden-WCs. Die Schäden sind dadurch entstanden, dass durch eine undichte Falleitung eine geraume Zeit lang Nässe in die Zwischenwände eindringen konnte. Ten Brinke hat zunächst die Verantwortung für die Reparaturaufwendungen und die Folgekosten - während der Schließung der Kunden-WCs wurden Ausweichtoiletten auf dem Parkdeck aufgestellt - mit dem Hinweis abgelehnt, dass es sich um Sabotage gehandelt haben muss. Schließlich konnte aber durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen werden, dass auch für versteckte Mängel der Generalunternehmer einstehen muss.

Die beiden Beträge wurden komplett beglichen.

Bei den Einzelwertberichtigungen handelt es sich um nicht einbringliche Schadenersatzforderungen gegen einen früheren Mieter in Höhe von T€ 34,0 und um eine Forderung gegen einen Mieter aus der Nebenkostenabrechnung 2008, auf die im Zuge einer außergerichtlichen Einigung verzichtet wurde, weil sich der Mieter im Gegenzug bereiterklärt hat, auf eigene Kosten seine Kühlleitungen auf das Dach zu verlegen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Euskirchen KG	79,4
Fonds KG	4,6
Summe	84,0

Bei der Fonds KG handelt es sich um eine Zinsabgrenzung.

Bei der Euskirchen KG sind Nebkostennachforderungen aus 2010 (T€ 22,4) und 2011 (T€ 22,0), eine Zinsabgrenzung (T€ 18,1), eine Mietforderung gegen einen Mieter für den Monat Dezember (T€ 5,0), eine Forderung auf Erstattung von Gaskosten (T€ 5,0), Umsatzsteuern 2010/2011 (T€ 3,0) sowie zwei Kleinbeträge von zusammen T€ 0,3 erfasst.

Bis auf die Forderungen gegen einen Mieter wegen der Nebkostenabrechnungen 2010/2011 in Höhe von T€ 7,6 und einer Forderung in Höhe von T€ 3,6 gegen den Generalunternehmer, der die neuen Fachmärkte im Auftrag der GEG errichtet hat, sind alle anderen Posten ausgeglichen. Während die Nebkostenabrechnung 2011 noch nicht abschließend geprüft ist, hat der Mieter gegen die Abrechnung 2010 Einwendungen erhoben, die aus unserer Sicht nicht stichhaltig sind. Erforderlichenfalls werden die Forderungen gerichtlich geltend gemacht.

Bei der Forderung gegen den Generalunternehmer (GU) handelt es sich um eine Ersatzvornahme im Zuge einer Heizungsreparatur. Der GU wendet sich gegen die Kostenübernahme, weil er keine Möglichkeit hatte, den Schaden selbst zu beheben. Die Dringlichkeit der Maßnahme stand aus Sicht der Hausverwaltung Domizil jedoch außer Frage, weil die Heizung einen unerklärlichen Wasserverlust aufwies, der schnellstmöglich zu beseitigen war. Ob die Forderung über die Versicherung abgewickelt werden kann, wird derzeit noch geprüft.

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€
Brühl KG	302,0
Euskirchen KG	200,1
Fonds KG	73,0
Summe	575,1

Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dieser Position handelt es sich um einen Baukostenzuschuss für einen Mieter beim Objekt Giesler-Galerie in Brühl, der in Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre gewährt wurde.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse 2011 der drei Gesellschaften.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Brühl KG	123,7
Euskirchen KG	4,3
Fonds KG	0,0
Summe	128,0

Verbindlichkeiten der Brühl KG:

	T€
Einrichtung Parkanlage	59,0
Stadtwerke Brühl (Strom)	29,9
Stadtwerke Brühl (Gas)	17,1
Stadtwerke Brühl (Abwasser)	6,3
ILG Verwaltungskosten Abrechnung 2011	4,5
Sonstige im Einzelfall unter T€ 5,0	6,9
Summe	123,7

Verbindlichkeiten der Euskirchen KG:

	T€
Stadt Euskirchen	2,7
STUBS Dienstleistungen GmbH & Co. KG	1,6
Summe	4,3

Alle aufgeführten Positionen sind zwischenzeitlich beglichen oder verrechnet.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Brühl KG	345,0
Euskirchen KG	89,3
Fonds KG	5,3
Summe	439,6

Die sonstigen Verbindlichkeiten der Brühl KG betrafen u.a. die Umsatzsteuervoranmeldung für November 2011 (T€ 56,2), die Umsatzsteuervoranmeldung für Dezember 2011 (T€ 3,2) saldiert mit der Jahreserklärung 2010 (T€ - 22,5) und der Jahreserklärung 2011 (T€ - 19,4).

Bei der Euskirchen KG bestanden Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer (T€ 18,8). Ferner wurde die Annuität für das 4. Quartal 2011 in Höhe von T€ 70,5 erst am 02.01.2012 von der Bank abgebucht und war deshalb als Verbindlichkeit zu erfassen.

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden zwischenzeitlich ausgeglichen bzw. verrechnet.

3. Steuerliches Ergebnis 2011

Ab dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnis in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

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

€ 1.604 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 145 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die Unterschreitung des planmäßigen Ergebnisses (€ 2.793) 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 Forderungen bereits bei ihrem Entstehen ertragswirksam zu erfassen.

Vom Finanzamt München-Abt. I, Karlstr. 9-11, 80333 München, wurde das steuerliche Ergebnis für 2010 mit Bescheid vom 22.08.2012 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt.

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.

4. Ausschüttungen 2011

Da das Jahr 2011 weitgehend plangemäß verlaufen ist, wurden prospektgemäß **7,00 %** p. a. in jeweils monatlichen Raten ausgeschüttet.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2012 beträgt € 47.881.

6. Kapitalbindung

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

	Prospekt Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tung (+)	Prospekt Steuerli- ches Ergebnis aus V+V	Ist Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tung (+)	Ist Steuer- liches Ergeb- nis aus V+V	Ist Steuerli- ches Er- gebnis aus Kapital- vermögen	Ist Steuer- liches Ergeb- nis Summe	Differenz Kapitalein- zahlung(-) Ausschüt- tung (+)	Diffe- renz Steuer- liches Ergeb- nis aus V+V
	€	€	€	€	€	€	€	€
2005	-105.000	- 8.703	-105.000					
2006	3.000	0	3.000	- 8.636				
2007	7.000	3.841	7.000	2.952				
2008	7.000	3.873	7.000	3.058				
2009	7.000	3.909	7.000	3.528				
2010	7.000	3.945	8.000	3.390				
2011	7.000	2.793	7.000	1.604	145			
Σ	-67.000	9.658	-66.000	5.896	145	6.041	1.000	- 3.617

Kapitalbindung			
individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	€	€	€
Steuerzahlung gesamt	-2.986	-2.397	-1.807
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	39.000	39.000	39.000
Kapitalbindung IST	-68.986	-68.397	-67.807
Kapitalbindung lt. Prospekt	-71.829	-70.863	-69.897
Differenz	2.843	2.467	2.090

Die positive Abweichung beruht auf den niedrigeren steuerlichen Ergebnissen und den 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

Mit dem Generalunternehmer Ten Brinke wurde Ende 2011 vor Ablauf der Gewährleistungsfrist am 01.01.2012 vereinbart, dass sämtliche noch nicht erledigten Mängel bis zum 30.08.2012 beseitigt werden sollten. Witterungsbedingt konnte nämlich eine Reihe von Mängeln erst im Laufe des Jahres 2012 erledigt werden. Rechtzeitig vor Ablauf der verlängerten Frist erfolgte am 22.08.2012 eine Objektbegehung zur Überprüfung des Abarbeitungsstandes. Dabei stellte sich heraus, dass die meisten Mängel zwischenzeitlich behoben wurden, jedoch bei einigen wesentlichen Mängeln noch Klärungsbedarf bestand bezüglich der Maßnahmen, die aus technischer Sicht erforderlich sind, um einen mangelfreien Zustand herzustellen, der nach dem GU-Vertrag geschuldet ist. Insbesondere betraf dies das Parkdeck und die Revisionsöffnungen an den Grundleitungen.

Zur Klärung der unterschiedlichen Auffassungen wurde schließlich vereinbart, die Frist für die Beseitigung der noch offenen bekannten Mängel bis zum 31.03.2013 zu verlängern. Die von Ten Brinke begehrte Reduzierung der Gewährleistungsbürgschaft von T€ 750 wurde vorerst so lange zurückgestellt, bis Klarheit über die Höhe der noch durchzuführenden Maßnahmen besteht. Die Bürgschaft wurde daher in voller Höhe bis zum 31.03.2013 verlängert.

b) Umsatzentwicklung der Mieter

Während die meisten Mieter von der stetig wachsenden Kundenfrequenz profitieren und deshalb auch steigende Umsatzzahlen vorweisen können, kam es bei zwei kleinen Textilfilialisten im Vergleich zum Vorjahr zu weiteren Rückgängen. Hierfür werden aber aus Sicht des Centermanagements vorwiegend hausinterne Faktoren verantwortlich gemacht, wie z. B. ein Warenangebot, das den Wünschen der Kundschaft nicht entspricht oder nicht den neuesten Trends folgt.

c) Neuvermietungen / Mietvertragsverlängerungen

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts ergab sich nur eine Veränderung bei den Mietern der Laden- und Büroflächen.

Das Mietverhältnis mit der Inten GmbH wurde auf Wunsch des Mieters zum 01.10.2012 auf die Marxen Ruhberg OHG übergeleitet. Die Marxen Ruhberg OHG betreibt bereits seit einigen Jahren als Untermieter der Inten GmbH die Apotheke in der Giesler-Galerie und noch eine weitere Apotheke im benachbarten Wesseling. Da die Marxen Ruhberg OHG eine sehr gute Bonität aufweist und mit der Übertragung des Mietvertrages gleichzeitig die erste Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses [REDACTED] erklärt hat, wurde dem Wunsch der Inten GmbH auf eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses entsprochen. Zudem wurde mit dem bisherigen Mieter noch vereinbart, dass er seine Einsprüche gegen die Nebenkostenabrechnungen 2008 und 2009 zurücknimmt und die offenen Beträge bis zum 30.09.2012 nachzahlt.

Im Geschäftsbericht 2009 Vorabbericht 2010 wurden Sie darüber informiert, dass es uns gelungen ist, die früher von der Buchhandlung Köhl bzw. einem Outlet-Shop-Betreiber genutzte Fläche von 327,69 m² im 1. OG an den neuen Betreiber des Restaurants, Herrn Wu, zu vermieten. Das Mietverhältnis begann zwar zum 01.11.2010, stand jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Mieter die Genehmigung für eine Nutzungsänderung erteilt wird. Aufgrund von Verzögerungen bei der Bearbeitung des Änderungsantrags, insbesondere wegen der Abstimmung des Brandschutzkonzepts, konnte die Mietfläche erst im Mai 2012 an den Mieter übergeben werden.

Der durch die Genehmigungsverzögerung bedingte Mietausfall wurde bis zum 31.10.2011 vom Mietgaranten ausgeglichen.

Nach der Übergabe hat Herr Wu mit erheblichen Investitionen die Erweiterungsfläche umgebaut und sehr aufwendig ausgestattet. Durch die Schaffung mehrerer separater Räumlichkeiten wird es dem Gastronomen nunmehr ermöglicht, Familienfeiern, kleinere Konferenzen oder Ähnliches gleichzeitig zu organisieren. Unter anderem ist auch ein Aufenthaltsraum für Kinder entstanden, in dem die kleinen Gäste mit einem besonderen Programm unterhalten werden.

Fazit:

Abgesehen von einer kleinen Teilfläche von 47,09 m² ist die **Giesler-Galerie** nach wie vor **voll vermietet**. Darin kommt auch die professionelle Centerverwaltung durch Domizil zum Ausdruck. Die Aufwendungen für das Centermanagement sind zwar durch einige Sonderregelungen mit den größeren Mietern nur zu einem Teil umlagefähig, jedoch werden die Kosten nicht zuletzt durch die gute Vermietungssituation gerechtfertigt.

Die aktuelle Jahresmiete beträgt unter Berücksichtigung weiterer zwischenzeitlicher Mieterhöhungen T€ 2.931. Hinzu kommen jährliche Mieteinnahmen von rund T€ 19 aus der Vermietung von Stellplätzen, Ständen, Werbeanlagen und dem ehemaligen Sudhaus an den Karnevalsverein.

d) Vermietungsstand per 31.10.2012

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche	Miete
		bis		pro Jahr
			m²	€
REWE Markt GmbH	Verbrauchermarkt			
REWE Unterhaltungs-	Elektrofach-			
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter			
C&A Mode GmbH & Co.	Textil			
Charles Vögele	Textil			
Chao Feng Wu	Asiatisches Restaurant			
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt			
Heinrich Deichmann-	Schuhfachmarkt			
Takko Holding GmbH	Textil			
mister*lady GmbH	Textil			
Optik Jahn GmbH	Optik			
Andrea Giacomelli	Café			
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei und Café			
Marxen Ruhberg OHG	Apotheke			
Ioannis Gerasimidis	Café			
Ernsting's GmbH & Co.	Textil			
McPaper AG	Bürobe-			
GINA LAURA GmbH &	Textil			
Ahmet Ölmez	Schuhgeschäft			
BONITA GmbH & Co. KG	Textil			
Hassan Salame	Phone-Shop			
K. Kaur und Bhupinder Gill	Backshop			
Game Stop Deutschland	Computerspiele			
Rina Ferrand	Frisör			
Werner Fleisch- und	Imbiss und Metzgerei			
Lotto im Marktkauf	Lotto / Toto / Zeitschrif-			
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. Spor-			
Domizil	Parkplatzbewirtschaf-			
Teilfläche ehem. Musik-	Leerstand			
Stellplätze/ Sudhaus				
Summe:			18.473,54	

Die ersten Mieterhöhungen nach den Wertsicherungsklauseln konnten einige Monate vor der kalkulatorischen Annahme vorgenommen werden, weil die in der Prognoserechnung unterstellte durchschnittliche Inflationsrate von 1,83 % p. a. etwas übertroffen wurde. Hinzu kommen Mehrerlöse, wie zum Beispiel aus der Umwandlung von Lagerflächen in Ladenflächen bei Rossmann, aus der Vermietung der Arztpraxis (zu € 10,00/m² statt der kalkulierten € 5,00/m²) und aus der Neuvermietung des Parkdecks, so dass sich trotz des geringen Leerstands von 47,09 m² im Jahr 2012 Mieteinnahmen ergeben, die deutlich über dem prospek-

tierten Wert von T€ 2.807,4 liegen. Dabei ist zu beachten, dass die Mehrmieten ab dem 01.11.2011 vollständig der Gesellschaft zustehen, so dass sich für die Zukunft eine außerplanmäßige Erhöhung ergibt.

2. Fachmarktzentrum Euskirchen

a) Aktuelles

Erweiterungsmaßnahme

Der zeitliche Ablauf hinsichtlich der Erweiterungsmaßnahme war wie folgt:

- Abstimmung Rundschreiben 09 vom 05.03.2012
97,83% Zustimmung (ca. 59% Beteiligung)
- Baugenehmigung 24.05.2012
- Nachtragsgenehmigung 03.08.2012
Verschiebung des Baukörpers um 6 m
- GU-Vertrag 09.08.2012
- Darlehensvertrag 09.08.2012
- Mietvertrag Hammer 09.08.2012
- Fertigstellung und Eröffnung im März 2013

Die durch die späte Erteilung der Baugenehmigung eingetretene Verschiebung der Fertigstellung des Objektes hat nach jetzigem Erkenntnisstand nur eine zu vernachlässigende wirtschaftliche Auswirkung auf die Gesamtinvestitionsrechnung.

Unsere Bank forderte im Rahmen der Finanzierung der Baumaßnahme eine Änderung der bestehenden Mieterdienstbarkeiten. Der Abstimmungsprozess mit den Mietern, insbesondere mit HIT war auch deshalb sehr langwierig und es mussten Zugeständnisse gemacht werden. Dem Mieter HIT wurde für den Wegfall der Stellplätze ein Mietnachlass ab 01.01.2013 von monatlich € 1.100, jährlich also € 13.200 zugestanden.

b) Vermietungsstand per 01.12.2012

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche	Miete
			m ²	pro Jahr €
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	

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts haben sich bei den oben dargestellten Mietverhältnissen keine Veränderungen ergeben.

Mieterhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln können bei zwei Mietern voraussichtlich ab Januar 2013 vorgenommen werden.

Fazit:

Die bisher erbrachten planmäßigen Ausschüttungen (zusätzlich wurde in 2010 eine Sonderausschüttung in Höhe von 1,00 % wegen der Kaufpreiserstattung für die Waschstraße geleistet) wurden nicht nur erwirtschaftet, sondern es konnten trotz einiger nachträglicher Aufwendungen aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans T€ 170,6 als Einsparung der Liquiditätsreserve zugeführt werden, die per 31.12.2011 mit T€ 236,9 über dem prospektierten Wert liegt.

Die Mieteinnahmen bei der Brühl KG liegen mit T€ 2.931 deutlich über der Eingangsmiete von T€ 2.750, 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. Besonders hervorzuheben ist, dass aufgrund der von der ILG Fonds GmbH verhandelten kaufvertraglichen Regelungen diese Mehrmieten über T€ 2.750 hinaus ab dem 01.11.2011 vollumfänglich der Brühl KG zustehen.

Die Mieteinnahmen bei der Euskirchen KG übersteigen den Prospektwert um T€ 28,1. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mehrmieten T€ 52,3 betragen. Die Mindermiete von T€ 24 für den Wegfall der Waschstraße wurde durch eine Kaufpreisreduzierung vollständig ausgeglichen. Der entsprechende Betrag wurde im Rahmen einer Sonderausschüttung an die Gesellschafter zurückbezahlt. Unter der Annahme, dass keine außergewöhnlichen Umstände eintreten, kann damit von einer weiteren Stärkung der Finanzkraft ausgegangen werden.

Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2010

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 60,69 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.731.665	
abzüglich Stimmenthaltungen	170.000	
= abgegebene Stimmen:	15.561.665	
davon		
genehmigt:	15.561.665	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.731.665	
abzüglich Stimmenthaltungen	240.000	
= abgegebene Stimmen:	15.491.665	
davon		
genehmigt:	15.481.665	99,94 %
nicht genehmigt:	10.000	0,06 %

Damit wurde dem geschäftsführenden Gesellschafter Entlastung für seine in 2010 geleistete Geschäftsführungstätigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.731.665	
abzüglich Stimmenthaltungen	230.000	
= abgegebene Stimmen:	15.501.665	
davon		
genehmigt:	15.491.665	99,94 %
nicht genehmigt:	10.000	0,06 %

Damit wurde der Beirat für seine in 2010 geleistete Tätigkeit entlastet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.746.665	
abzüglich Stimmenthaltungen	403.000	
= abgegebene Stimmen:	15.343.665	
davon		
genehmigt:	15.288.665	99,64 %
nicht genehmigt:	55.000	0,36 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2011 bestellt.

1. Jahresabschluss 2011 - 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 2011 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 deutschen 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 10. Juli 2012



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diepolder
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 2011

	€	Vorjahr T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.110,30	- 32
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.009,72	3
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>0,12</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 26.100,70	- 29
5. Verlustvortrag	- <u>5.459.703,33</u>	- <u>5.431</u>
6. Bilanzverlust	- <u>5.485.804,03</u>	- <u>5.460</u>

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
ERTRÄGE				
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	6.009,72	4.632,38	- 4.588,36	6.053,74
	<u>6.009,72</u>	<u>4.632,38</u>	- <u>4.588,36</u>	<u>6.053,74</u>
AUFWENDUNGEN				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,12	0,00	0,00	0,12
Sonstige Aufwendungen	32.110,30	2.525,68	- 6.921,63	27.714,35
	<u>32.110,42</u>	<u>2.525,68</u>	- <u>6.921,63</u>	<u>27.714,47</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>26.100,70</u>			
		<u>2.106,70</u>	<u>2.333,27</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- <u>21.660,73</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.671.925,77	3.587
2. Sonstige betriebliche Erträge	130.950,49	156
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 818.261,24	- 818
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.054.502,66	- 1.092
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.802,66	7
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>749.785,31</u>	- <u>497</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.183.129,71	1.343
8. Sonstige Steuern	- <u>123.068,43</u>	- <u>132</u>
9. Jahresüberschuss	1.060.061,28	1.211
10. Verlustvortrag	<u>1.039.014,43</u>	- <u>172</u>
11. Bilanzgewinn	<u>2.099.075,71</u>	<u>1.039</u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	3.671.925,77	100.820,03	- 184.662,39	3.588.083,41
Sonstige Erträge	130.950,49	1.041,34	- 98.891,97	33.099,86
Zinsen und ähnliche Erträge	2.802,66	1.864,11	0,00	4.666,77
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	19.353,66	641.296,72	660.650,38
	<u>3.805.678,92</u>	<u>123.079,14</u>	<u>357.742,36</u>	<u>4.286.500,42</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	818.261,24	0,00	0,00	818.261,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	749.785,31	0,00	- 12,00	749.773,31
Grundsteuer	123.068,43	0,00	0,00	123.068,43
Sonstige Aufwendungen	1.054.502,66	79.399,34	- 60.504,74	1.073.397,26
bezahlte Vorsteuer	0,00	10.990,40	163.206,52	174.196,92
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	230.858,12	444.848,39	675.706,51
	<u>2.745.617,64</u>	<u>321.247,86</u>	<u>547.538,17</u>	<u>3.614.403,67</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.060.061,28</u>			
		- 198.168,72	- 189.795,81	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>672.096,75</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	898.385,46	898
2. sonstige betriebliche Erträge	8.809,58	32
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 238.605,00	- 238
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 150.023,45	- 221
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.032,86	25
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 207.062,31	- 147
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	337.537,14	349
8. sonstige Steuern	- 34.503,43	- 35
9. Jahresüberschuss	303.033,71	314
10. Gewinnvortrag	626.049,56	312
11. Bilanzgewinn	<u>929.083,27</u>	<u>626</u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	898.385,46	22.000,00	- 45.074,06	875.311,40
Zinsen und ähnliche Erträge	26.032,86	21.054,80	- 18.099,01	28.988,65
Sonstige Erträge	8.809,58	12.364,43	0,00	21.174,01
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	399,34	167.075,85	167.475,19
	<u>933.227,90</u>	<u>55.818,57</u>	<u>103.902,78</u>	<u>1.092.949,25</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	238.605,00	0,00	0,00	238.605,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	207.062,31	0,00	0,00	207.062,31
Grundsteuer	34.503,43	16.463,24	- 2,00	50.964,67
Sonstige Aufwendungen	150.023,45	28.501,41	25,95	178.550,81
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.164,56	23.873,60	28.038,16
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	10.211,57	130.075,88	140.287,45
	<u>630.194,19</u>	<u>59.340,78</u>	<u>153.973,43</u>	<u>843.508,40</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>303.033,71</u>			
		<u>- 3.522,21</u>	<u>- 50.070,65</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>249.440,85</u>

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

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist-Ergebnis (V+V und KapV)	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	
2011	2.793	1.749	
Summe	9.658	6.041	- 3.617

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

IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2011



	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.

	2011		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	1.546,3	1.706,3	+ 160,0
+ Einnahmen	3.494,8	3.720,0	+ 225,2
- Ausgaben	1.571,3	1.684,7	- 113,3
- Ausschüttung	1.921,6	1.921,6	0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,6	- 0,6
- Anschaffungen	0,0	34,4	-34,4
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	1.548,1	1.785,0	236,9

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

08.01.2013







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