



Immobilien-Fonds Nr. 31

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2012



Fondsobjekt Giesler-Galerie Brühl



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	5
1. Allgemeines	5
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012	6
a) Soll-Ist-Vergleich 2012	6
b) Erläuterungen	6
3. Liquiditätsreserve.....	11
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	11
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012	12
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	12
4. Steuerliches Ergebnis 2012	18
5. Ausschüttungen 2012	19
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	19
7. Kapitalbindung.....	20
II. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten	21
1. Giesler-Galerie Brühl	21
a) Aktuelles	21
b) Umsatzentwicklung der Mieter	21
c) Status der Mietverträge.....	21
d) Vermietungsstand per 31.12.2013	24
2. Fachmarktzentrum Euskirchen	25
a) Aktuelles	25
b) Vermietungsstand per 31.12.2013	26
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	28
IV. Konsolidierte Bilanz 2012	29
V. Jahresabschlüsse 2012.....	30
1. Jahresabschluss 2012 - Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds KG).....	30
a) Bestätigungsvermerk	30
b) Bilanz zum 31.12.2012	31
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	32
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012.....	33
2. Jahresabschluss 2012 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Object Brühl KG)	34
a) Bilanz zum 31.12.2012	34
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	35

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012.....	36
3. Jahresabschluss 2012 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Objekt Euskirchen KG)	37
a) Bilanz zum 31.12.2012	37
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	38
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012.....	39
VI. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2012	40
VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2012.....	41

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 ursprünglich 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.



2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012a) Soll-Ist-Vergleich 2012

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.807,4	2.928,1	120,7
- Euskirchen	781,6	810,1	28,5
Mietausfallwagnis	- 71,8	- 27,3	44,5
Zinseinnahmen	46,3	26,5	- 19,8
Sonstige Erträge	0,0	53,4	53,4
Summe Einnahmen	3.563,5	3.790,8	227,3
Annuität	1.247,3	1.247,4	- 0,1
- Zinsen	902,2	902,2	0,0
- Tilgung	345,1	345,2	- 0,1
Instandhaltung	61,4	44,2	+ 17,2
Nebenkosten	144,1	233,3	- 89,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	12,1	12,6	- 0,5
Verwaltungskosten	104,5	108,1	- 3,6
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	7,7	10,8	- 3,1
Summe Ausgaben	1.577,1	1.656,4	- 79,3
Einnahmenmehrung			227,3
Ausgabenmehrung			-79,3
Ergebnis aus laufender Rechnung			+148,0
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2012	27.109,2	27.109,2	0,0

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

Für das Darlehen der Brühl KG (T€ 21.033,5) ist bis zum [REDACTED] p.a. und vom [REDACTED] p.a. vereinbart.
 Für das Darlehen der Euskirchen KG (TE 6.075,7) betragen die Zinssätze für die genannten Zeiträume [REDACTED] ..

b) ErläuterungenMieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 120,7

Die vertragliche Regelung, wonach Mehrmieten, die über die Jahresmiete von T€ 2.750 hinausgehen, dem Generalübernehmer und Altgesellschafter GEG zustanden, ist zum 31.10.2011 ausgelaufen. Demzufolge handelt es sich bei den Mieteinnahmen um die tatsächlich in der Giesler-Galerie erzielten Mieterlöse (in den Vorjahren wurden hingegen die der GEG zustehenden Einnahmen bereits in Abzug gebracht).

Die Mehrmieten der von der anfänglichen Mietgarantie erfassten Flächen belaufen sich auf T€ 98,4 in 2012, wobei diese Mehrmieten **nicht** über einen erhöhten Kaufpreis bezahlt wur-

den. Die langfristige Vermietung an die Arztpraxis Edelmann, deren Quadratmetermiete weit über der Prospektkalkulation liegt, ist hieran mit rund T€ 45,0 beteiligt. Die restlichen rund T€ 53,4 stammen aus einer Vielzahl von Flächenverschiebungen und teilweise größeren vermietbaren Flächen.

Zusätzlich ergeben sich Mehrmieten in Höhe von T€ 22,3 aus der Vermietung des ehemaligen Sudhauses, geschaffener Stellplätze in der Anlieferzone, kurzzeitige Konzessionärsvermietungen und der Vermietung von Werbeanlagen.

Mieteinnahmen Euskirchen: Mehreinnahmen T€ 28,5

Die Mehreinnahmen ergeben sich aus der Vermietung der Apotheke (T€ 48,3) sowie Mehrmieten aus Flächenerhöhungen (T€ 3,8) und einer geringfügigen Mieterhöhung (T€ 0,4), 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.

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 44,5

Unter der Position Mietausfallwagnis (T€ 27,3) werden Forderungen erfasst, die aufgrund von außergewöhnlichen Ereignissen, wie zum Beispiel bei eingetretener Zahlungsunfähigkeit des Mieters, auszubuchen waren. Der mit T€ 27,1 weitaus größte Betrag entfiel auf ein früheres Mietverhältnis mit dem Betreiber eines Schuhfachgeschäfts. In einem weiteren Fall wurden Forderungen in Höhe von T€ 6,6 gegen die frühere Inhaberin des Fitnessstudios abgeschrieben, die ihren Geschäftsbetrieb zum 31.12.2012 aufgegeben und gleichzeitig erklärt hat, dass sie nicht mehr im Stande ist, die aufgelaufenen Rückstände bzw. künftige Schadenersatzforderungen bis zur Neuvermietung zu begleichen. Die Mieterin befindet sich in der Insolvenzberatung. Zur Geltendmachung der Forderungen wurde von uns dennoch ein gerichtlicher Mahnbescheid beantragt. In geringem Maße (T€ 0,3) abzuschreiben waren die Forderungen gegen einen früheren Mieter, bei dem im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung bei einem Vergleich aus wirtschaftlichen Erwägungen ein kleiner Nachlass eingeräumt wurde.

Vom Gesamtbetrag von T€ 34,0 ist ein bereits in 2011 wertberichtigter Teilbetrag von T€ 6,7 abzuziehen, sodass sich ein Mietausfall von insgesamt T€ 27,3 ergibt.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 19,2

In der Prognoserechnung wurde bei langfristigen Anlagen ein Zinssatz von 3,50 % bzw. 4,00 % 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€ 46,3 erwirtschaftet werden. Tatsächlich wurden folgende Einnahmen nach Verrechnung mit Bankgebühren erzielt:

	Soll	Ist
	T€	T€
Zinsen aus Wertpapieren	25,8	27,2
Zinsen aus kurzfristigen Anlagen (Festgeld, laufendes Konto)	20,5	2,5
Sonstige Zinseinnahmen	0,0	9,4
Zinsen bezüglich Ausscheiden der GEG	0,0	- 8,5
Nebenkosten Geldverkehr	0,0	- 3,5
Summe	46,3	27,1

Durch die frühzeitig erfolgte Umschichtung von mittelfristigen in langfristige Wertpapiere und die Anlage aller kurzfristig nicht benötigten Überschüsse konnten die kalkulierten Zinserträge aus Wertpapieren sogar übertroffen werden. Dem gegenüber fielen bei den Festgeldern die Erträge entsprechend gering aus, weil die Zinssätze deutlich unter 1,00 % p. a. lagen. Die sonstigen Zinseinnahmen betrafen in Höhe von T€ 8,6 Forderungen gegen einen Mieter aufgrund einer Ratenzahlungsvereinbarung für Mietrückstände sowie in Höhe von T€ 0,8 Steuerzinsen nach § 233 Abgabenordnung aufgrund der Festsetzung von Umsatzsteuererstattungen für 2010 bei der Brühl KG und Euskirchen KG.

Sonstige Erträge: Mehreinnahmen T€ 53,4

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 Jahr 2011 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.

Zum Hintergrund: 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 müssen. Von der erwarteten Erstattung wurde im Jahr 2012 ein Teilbetrag von T€ 53,4 vereinnahmt. Der per Saldo entstehenden Nachzahlung von T€ 136,1 (= T€ 229,1 abzüglich der Rückflüsse von T€ 93,0) stehen allerdings deutlich höhere Mieterlöse aus der Vermietung der Arztpraxis gegenüber (rund T€ 47,4 p. a.), die dies damit in kurzer Zeit überkompensieren.

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 17,2

Es entstanden folgende Kosten:

➤ Brühl KG	T€ 30,9
➤ Euskirchen KG	T€ 13,3
Summe	T€ 44,2

Wie im Vorjahr ergaben sich erfreulicherweise im Berichtsjahr wieder Einsparungen.

Bei der **Brühl KG** entstanden mit T€ 9,6 die größten Aufwendungen für zwei Reparaturen an der Lüftungsanlage (Mietbereich REWE und allgemein); weitere T€ 2,1 betrafen Malerarbeiten an der Fassade und T€ 1,9 die Reparatur der Klimaanlage im Schrankenwärterhäuschen auf dem Parkdeck. Weitere kleinere Aufwendungen im Einzelfall unter T€ 1,0 summierten sich auf T€ 5,5.

Daneben rechnete der von der Gesellschaft mit der Mängelverfolgung beauftragte Architekt seine Leistungen für die Jahre 2011 und 2012 in Höhe von T€ 11,8 insgesamt im Berichtsjahr ab. Der relativ hohe Betrag erklärt sich damit, dass vor Ablauf der Gewährleistungsfrist (01.01.2012) alle vorhandenen Mängel zunächst aufgenommen und beim Generalübernehmer angemeldet wurden. Dabei handelte es sich um ein zu diskutierendes Mangelvolumen von mehreren Hunderttausend Euro. Daran anschließend war es erforderlich, die ordnungsgemäße Abarbeitung der festgestellten Mängel zu verfolgen, über deren Beseitigung unterschiedliche Auffassungen bestehen, wie z. B. beim Fahrbahnbelag auf dem Parkdeck. Wegen der unterschiedlichen Auffassung bezüglich Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen wurde inzwischen von der Brühl KG ein Sachverständiger eingeschaltet. Sowohl die Gewährleistungsfrist als auch die Gewährleistungsbürgschaft wurden deshalb verlängert. Bis dato liegt noch kein abgestimmtes Konzept zur Beseitigung des Mangels vor.

Bei der **Euskirchen KG** betrafen die größten Aufwendungen mit T€ 1,2 eine Reparatur der Wandhydrantenanlage beim HIT-Verbrauchermarkt sowie zwei Dachwartungen mit jeweils T€ 0,8, die nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten gehören, weil sie Dach und Fach betreffen. Weitere kleinere Aufwendungen betragen zusammen T€ 2,1.

Die Controllingleistungen des von der Gesellschaft beauftragten Architekten im Zuge der Mängelverfolgung und –abarbeitung für die neuen Fachmärkte und den HIT-Verbrauchermarkt beliefen sich auf T€ 8,2. Die Kosten wurden im Rahmen der standardisierten Überprüfung vor Ablauf der Gewährleistungsfrist aufgewendet, um alle bestehenden oder neu aufgetretenen Mängel zu Lasten des Generalunternehmers beseitigen zu lassen.

Nebenkosten: Mehraufwand T€ 89,2

Die Nebenkosten beliefen sich auf T€ 233,3 und liegen damit um T€ 89,2 über dem prospektierten Wert. Die Kosten setzten sich wie folgt zusammen:

	T€
Nicht umlagefähige Nebenkosten Brühl	154,9
Nicht umlagefähige Nebenkosten Euskirchen	45,0
Beiratsvergütung	5,1
Haftungsvergütung	3,0
Rechts- und Beratungskosten	5,8
Werbekosten	14,0
Sonstige Kosten	5,5
Summe	233,3

Unter die Nebenkosten fallen nach der Prospektkalkulation nicht umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von T€ 137,6, Kosten für den Beirat (T€ 5,0) und die Haftungsvergütung für die Komplementäre der drei Gesellschaften (jeweils T€ 1,0).

. Insgesamt lagen die Aufwendungen für Bewachung und Centermanagement im Jahr 2012 unverändert bei T€ 70,5. Für den nachhaltigen Erfolg der Giesler Galerie sind das aktive Centermanagement und die Sicherheit der Kunden unerlässlich.

Nach einer vorläufigen Schätzung sind bei der Brühl KG Nebenkosten in Höhe von T€ 154,9 (Vorjahr: T€ 149,4) angefallen, die nicht von den Mietern zu übernehmen sind. Der endgültige Betrag wird erst nach dem Versand der Nebenkostenabrechnung 2012, die zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vorlag, feststehen.

Bei der Euskirchen KG wurde ein vorläufiger Wert von T€ 45,0 ermittelt, der sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4,5 erhöht hat. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mit einem Mieter eine Sonderregelung hinsichtlich einer Kostenart getroffen wurde, über deren Umlagefähigkeit man keinen Rechtsstreit führen wollte.

Die für die Beiratstätigkeit kalkulierten Kosten von T€ 5,0 wurden mit T€ 5,1 geringfügig überschritten, weil jeder der drei Beiräte vereinbarungsgemäß eine pauschale Vergütung einschließlich aller Spesen von jeweils T€ 1,7 erhält.

Die Haftungsvergütung war mit T€ 3,0 prospektgemäß.

Die Rechts- und Beratungskosten bei der Brühl KG in Höhe von T€ 4,2 bezogen sich neben allgemeinen Aufwendungen auf die Verfolgung von Außenständen bei drei Mietern, die in zwei Fällen endgültig bei der Brühl KG verblieben, weil die Mieter zahlungsunfähig wurden. Im dritten Fall werden die Kosten über eine Ratenzahlungsvereinbarung aufgrund eines Vergleichs im Wesentlichen zurückerstattet.

Bei der Euskirchen KG beliefen sich die Aufwendungen auf T€ 1,6. Dieser Betrag war im Rahmen eines Rechtsstreits mit einem Mieter bezüglich der Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 als Vorschuss zu bezahlen. Hiervon sind nach der gerichtlichen Entscheidung rund 2/3 vom Mieter zu erstatten.

Die Werbekosten betrafen ausschließlich die Giesler-Galerie. Neben dem obligatorischen Beitrag (T€ 3,0) an die WEPAG e. V., der Werbegemeinschaft der Brühler Einzelhändler und dem jährlichen Zuschuss (T€ 2,5) zum Weihnachtsbaum vor dem Haupteingang wurden weitere Veranstaltungen und Ausstellungen in der Giesler-Galerie finanziert. Hervorzuheben ist hierbei die Planetenausstellung vom 25.08. – 06.09.2012 (Kosten: T€ 3,2), die als großer Publikumsmagnet zahlreiche Besucher angezogen hat.

Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 3,6

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. Die Mehraufwendungen resultieren aus den gegenüber der Prospektvorgabe höheren Mieteinnahmen.

Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Mehraufwand T€ 3,1

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 Dr. Edelmann in der Giesler-Galerie entstanden Kosten in Höhe von T€ 10,8.

3. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 einen Stand von T€ 1.848,3 auf und lag damit – trotz Berücksichtigung von T€ 149,1 für die Erweiterungsmaßnahme - um **T€ 235,8** über dem Prospektwert von **T€ 1.612,6**.

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	1.548,1	1.785,0	+ 236,9
+ Summe Einnahmen	3.563,5	3.790,8	+ 227,3
- Summe Ausgaben lfd. Rechnung	1.577,1	1.656,4	- 79,3
- Kosten Erweiterungsmaßnahme	0,0	149,1	- 149,1
= Zwischensumme	3.534,5	3.770,3	+ 235,8
- Ausschüttung	1.921,9	1.921,9	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	1.612,6	1.848,4	235,8

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Zur Standortoptimierung des Fachmarktzentrums Euskirchen durch Ergänzung des Mieterbesatzes wurde zusätzlich ein Hammer Heimtextilfachmarkt projektiert. Die hierfür nötigen Projektentwicklungs- und Finanzierungskosten waren bereits in 2012 zu bezahlen. Aufgrund von erheblichen Einsparungen in den Vorjahren konnten diese Zahlungen - wie vorgesehen - aus der erhöhten Liquiditätsreserve beglichen werden.

Eine Abrechnung dieser Investition werden wir im Geschäftsbericht 2013 vornehmen.

Die Liquiditätsreserve von T€ 1.848,4 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	767,8		
2. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841,7		
Sonstige Vermögensgegenstände	169,7		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>621,2</u>	2.400,4	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>16,5</u>	2.416,9
Abzüglich			
4. Rückstellungen		21,0	
5. Andere Verbindlichkeiten			
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	162,3		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>378,5</u>	540,8	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7,0</u>	<u>568,8</u>
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012			1.848,1

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Nomi- nalzins	Anschaft- fungskosten	Wert zum 31.12.2012 T€
CF Finance loc. (früher Dexia) (Fonds KG)	150,0	26.02.2018	3,625 %	153,9	164,1
SNS Bank N. V . (Euskirchen KG)	200,0	10.03.2017	3,625 %	203,1	216,5
CF Finance loc. (früher Dexia) (Euskirchen KG)	400,0	26.02.2018	3,625 %	410,8	437,7
Summe				767,8	818,3

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2012 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum 31.12.2012 bei T€ 818,3. Die stillen Reserven betragen damit T€ 50,5.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	T€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen 2012	71,2
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen Vorjahre	96,2
Nebenkostenabrechnung Vorjahre	31,6
Nebenkostenabrechnung 2010 (pauschal)	149,0
Nebenkostenabrechnung 2011 (pauschal)	120,0
Nebenkostenabrechnung 2012 (pauschal)	120,0
Nebenkostenabrechnungen	21,0
Stromkosten Sudhaus 2012	5,0
Schadensersatz	2,0
Auslagererstattungen	3,5
GEG Göttisch KG	249,3
Summe	868,8
Einzelwertberichtigung	- 27,1
Summe	841,7

Die Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen von **T€ 71,2** aus 2012 setzen sich wie folgt zusammen:

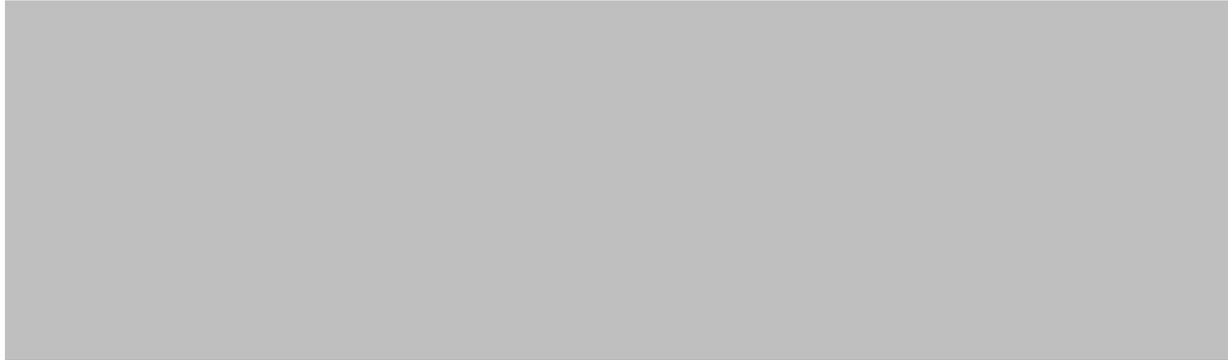
Einen Betrag von



Sämtliche Beträge sind zwischenzeitlich eingegangen.

Zudem wurden Forderungen in Höhe von **T€ 11,4** zwischenzeitlich ausgeglichen.





Alle Forderungen aus der Position „Nebenkostenabrechnung Vorjahre“ in Höhe von **T€ 31,6** sind zwischenzeitlich vereinnahmt.



Erst auf dieser Basis konnten die Nebenkostenabrechnungen 2010 und 2011 dann auch für die anderen Mieter zum Versand gebracht werden. Ansonsten wären alle anderen Abrechnungen zu ändern gewesen.

Aus der Nebenkostenabrechnung 2010 ergab sich ein Forderungsbetrag von T€ 129,3 (im Vergleich zum pauschal angesetzten Betrag von T€ 149,0). Von diesem Betrag sind inzwischen T€ 87,9 beglichen, so dass noch ein Betrag in Höhe von T€ 41,4 offen ist.

Für das Jahr 2011 ergab sich aus der Nebenkostenabrechnung ein Forderungsbetrag in Höhe von T€ 103,4 (im Vergleich zum pauschal angesetzten Betrag von T€ 120,0). Von dieser Forderung sind mittlerweile T€ 51,9 beglichen. Die Restforderung beläuft sich somit auf T€ 51,5.



Der Schadenersatz in Höhe von **T€ 2,0** bezieht sich auf eine Versicherungsentschädigung, die inzwischen bezahlt wurde.

Von den Auslagererstattungen in Höhe von **T€ 3,5** sind noch T€ 2,6 offen.



Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Brühl KG	74,0
Euskirchen KG	91,0
Fonds KG	4,7
Summe	169,7

Bei der Brühl KG bestehen die größten Positionen aus Umsatzsteuererstattungen für die Jahre 2008 – 2010 aufgrund der Betriebsprüfung und der Jahreserklärung 2011 in Höhe von insgesamt T€ 65,2. Weitere Forderungen von T€ 8,6 betreffen die Verzinsung ausstehender Mietrückstände eines Mieters sowie eine Erstattung überzahlter Gerichtskosten (T€ 0,1). Bis auf die Zinsen auf die Mietrückstände, die über eine länger laufende Ratenzahlungsvereinbarung abbezahlt werden, sind alle anderen Posten ausgeglichen.

Größte Einzelposten bei der Euskirchen KG sind die Weiterberechnung verauslagter Kosten an den Generalübernehmer für den Hammer Heimtextilfachmarkt (T€ 32,2), pauschale Nebenkostennachforderungen aus der noch zu erstellenden Abrechnung für 2012 (T€ 22,0) und eine Abgrenzung für im Berichtsjahr entstandene Zinserträge aus Wertpapieren (T€ 18,1). Weitere T€ 14,8 betreffen Forderungen gegenüber Mietern (Mieten und Nebenkosten, T€ 3,6 eine Weiterberechnung an den Generalunternehmer für die neuen Fachmärkte im Zuge der Gewährleistung sowie T€ 0,3 Rückerstattungen des Versorgungsunternehmens aufgrund der Wasser- und Abwasserrechnungen für 2012.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind noch Forderungen gegen einen Mieter aus den Nebenkostenabrechnungen 2010 und 2011 in Höhe von T€ 7,6 offen. Hierüber läuft derzeit noch ein gerichtliches Klageverfahren am Landgericht Köln, das von der Geschäftsführung eingeleitet wurde, weil sich der Mieter geweigert hat, die Nachforderungen anzuerkennen.

Der Ausgang der Auseinandersetzung ist noch offen. Ein bereits im April 2013 widerrufen geschlossener Vergleich, bei dem der Mieter einen großen Teil der Forderungen nachzubezahlen hätte, wurde vom Mieter widerrufen, so dass eine weitere mündliche Verhandlung anberaumt wurde. Weitere T€ 0,7 betreffen eine Weiterberechnung an einen Mieter, der durch seine Leuchtreklame die Dachabdichtung beschädigt hat. Gegen die Rechtmäßigkeit der Forderung liegen keine Einwände vor.

Die Weiterberechnung einer Heizungsreparatur an den Generalunternehmer in Höhe von T€ 3,6 wurde von diesem als nicht erstattungsfähig abgelehnt.

Bei der Fonds KG betrafen die sonstigen Vermögensgegenstände eine Zinsabgrenzung und verauslagte Kosten im Zuge einer Rechtsnachfolge. Beide Posten sind vereinnahmt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, München/ Luxemburg, bei der Münchner Bank eG und bei der DekaBank Luxemburg auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

	T€
Brühl KG	417,2
Euskirchen KG	123,7
Fonds KG	80,3
Summe	621,2

Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dieser Position, die sich jährlich um T€ 5,5 verringert,

Rückstellungen

	T€
Brühl KG	15,1
Euskirchen KG	3,3
Fonds KG	2,6
Summe	21,0

Die Rückstellungen betreffen die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse 2012 aller drei Gesellschaften

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Brühl KG	137,6
Euskirchen KG	24,7
Fonds KG	0,0
Summe	162,3

Diese setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten der Brühl KG

	T€
Domizil (haustechnische Betreuung, Centermanagement Reinigung und Bewachung)	43,0
Stadtwerke Brühl (Strom)	29,9
Stadtwerke Brühl (Gas)	25,0
Stadtwerke Brühl (Abwasser)	10,7
Otzmann / Architektenhonorar 2012	7,3
ILG Verwaltungskosten Abrechnung 2011	4,5
ILG Verwaltungskosten Abrechnung 2012	6,2
Sonstige im Einzelfall unter T€ 5,0	11,0
Summe	137,6

Verbindlichkeiten der Euskirchen KG

	T€
ILG Fonds GmbH	14,5
Otzmann, Architektenhonorar	4,6
Stadt Euskirchen	2,7
STUBS Dienstleistungen GmbH & Co. KG	1,6
Sonstige im Einzelfall unter T€ 1,0	1,3
Summe	24,7

Alle aufgeführten Positionen sind zwischenzeitlich beglichen oder verrechnet.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Brühl KG	280,7
Euskirchen KG	84,3
Fonds KG	13,5
Summe	378,5

Die sonstigen Verbindlichkeiten der **Brühl KG** betrafen u.a. die Annuität für das 4. Quartal 2012 (T€ 241,3), die Umsatzsteuervoranmeldungen für November und Dezember 2012 sowie die Jahreserklärung 2012 (T€ 18,0)

Bei der **Euskirchen KG** bestanden Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer (T€ 12,0). Ferner wurden die Annuität für das 4. Quartal 2012 (T€ 70,5) sowie Bankgebühren (T€ 1,8) erst Anfang Januar von der Bank abgebucht, so dass diese Beträge als sonstige Verbindlichkeiten zu erfassen waren. Sämtliche vorgenannten Positionen wurden zwischenzeitlich ausgeglichen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bei der **Fonds KG** bezogen sich auf noch ausstehende Ausschüttungen (T€ 6,2), die wegen Rechtsnachfolgen noch nicht bezahlt werden konnten, auf eine Nachberechnung von Verwaltungskosten (T€ 2,1) und Beiratsvergütungen für 2011 und 2012 (T€ 5,1).

4. Steuerliches Ergebnis 2012

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

€ 3.194 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 111 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Damit liegt das steuerliche Ergebnis nahe am prospektierten Ergebnis von € 3.059.

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 2012

Da das Jahr 2012 weitgehend plangemäß verlaufen ist, wurden prospektgemäß **7,00 % p. a.** in jeweils monatlichen Raten ausgeschüttet.

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 56.224.

7. Kapitalbindung

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

	Prospekt Kapital-einzah-lung (-) Aus-schüt-tung (+)	Prospekt St. Ergebnis aus V+V	Ist Kapitalein-zahlung (-) Ausschüt-tung (+)	Ist St. Ergeb-nis aus V+V	Ist St. Er-gebnis aus Kap.-verm.	Ist St. Er-gebnis Sum-me	Diff. Kapital-einzah-lung(-) Ausschüt-tung (+)	Diff. St. Ergebnis 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			
2012	7.000	3.059	7.000	3.194	111			
Summe	- 60.000	12.717	-59.000	9.090	256	9.346	1.000	- 3.371

Kapitalbindung			
individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	€	€	€
Steuerliches Ergebnis	9.346	9.346	9346
Steuerzahlung gesamt*	- 4.613	- 3.704	- 2.795
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	46.000	46.000	46.000
Kapitalbindung IST	- 63.613	- 62,704	-61.795
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 66.359	- 65.087	- 63.815
Verbessertes Ergebnis	2.746	2.383	2.021

* Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen einem Steuersatz von 26,375% incl. Solidaritätszuschlag.

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.

Die im Jahr 2012 erfolgte steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2008 und 2009 blieb ohne Feststellung, d. h. die steuerlichen Ergebnisse wurden bestätigt.

1. Giesler-Galerie Brühl

a) Aktuelles

Die mit dem Generalunternehmer Ten Brinke vertraglich vereinbarte Gewährleistungsfrist, die zum 01.01.2012 abgelaufen wäre, wurde bezüglich vorgetragener Mängel bereits mehrfach verlängert, weil noch Klärungsbedarf hinsichtlich der technischen Maßnahmen bestand, die erforderlich sind, um einen mangelfreien Zustand - insbesondere bezüglich des Parkdecks - herzustellen, der nach dem GU-Vertrag geschuldet ist. Neben dem Parkdeck betraf dies vor allem auch die fehlenden Revisionsöffnungen an den Grundleitungen.

Zur Klärung wurden von beiden Parteien Gutachter beauftragt, die ebenfalls unterschiedliche Auffassungen über den Umfang und die Art der Mängel sowie deren Beseitigung zu Tage brachten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden von uns als unzureichend erachtet und deshalb abgelehnt. Diesbezüglich steht die Rückäußerung des Gewährleistungsverpflichteten noch aus.

Deshalb wurde rechtzeitig von Ten Brinke die Gewährleistungsfrist für alle noch nicht abgearbeiteten Mängel bis zum 30.04.2014 verlängert. Die von Ten Brinke verlangte Reduzierung der Gewährleistungsbürgschaft über T€ 750, deren Gültigkeit bis 01.04.2014 verlängert wurde, wurde so lange zurückgestellt, bis Klarheit über die Höhe der Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen besteht.

b) Umsatzentwicklung der Mieter

Da nur einige Mieter vertraglich verpflichtet sind, Umsatzmeldungen abzugeben, kann die Entwicklung der anderen Ladengeschäfte nur aus Gesprächen der Centerverwaltung mit den jeweiligen Marktleitern oder anderweitigen Quellen entnommen werden. Besonders erfreulich haben sich die Umsätze bei Rossmann entwickelt. Nach der Erweiterung der Mietfläche um die im hinteren Bereich liegenden Lager zweier anderer Mieter mit zusammen 91,25 m² und dem damit erfolgten Umbau der gesamten Einrichtung (der Beitrag der Brühl KG beschränkte sich auf den Abriss und die Entsorgung der Trockenbauwände, der statt der geschätzten T€ 10 nur mit einem tatsächlichen Aufwand von T€ 1,9 zu Buche schlug) im Frühjahr 2013 geht man bei Rossmann davon aus, die ohnehin schon positive Entwicklung mittelfristig weiter steigern zu können.

Bei einigen kleineren Textilfilialisten hat sich der negative Trend der Vorjahre fortgesetzt, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Mietverhältnisse nach Ablauf der Festmietzeit von 10 Jahren verlängert werden. Nach wie vor stark frequentiert sind die gastronomischen Betriebe rund um die Hauptmieter ALDI und REWE, wie z. B. die Konditorei und Bäckerei Voigt und Werner Fleisch- und Wurstwaren mit Imbiss und Metzgerei.

c) Status der Mietverträge

Nachfolgend wird über die Veränderungen bei einigen Mietverhältnissen berichtet, die sich in diesem Jahr ergeben haben:

Der Mieter REWE Unterhaltungselektronik GmbH (ProMarkt) hat die Geschäftsführung darüber unterrichtet, dass zum Herbst 2013 sämtliche Märkte in Deutschland und somit auch der Elektronikfachmarkt in der Giesler-Galerie geschlossen werden. Nachdem sämtliche Anstrengungen des Konzerns, diese Geschäftssparte wieder profitabel zu machen, gescheitert waren und auch alle Verkaufsbemühungen im Sande verlaufen sind, hat sich die Konzernleitung zu diesem Schritt entschlossen, weil man nicht davon ausging, dass sich der ProMarkt mit einem Marktanteil von 1 – 2 % gegen die immer stärker gewordene Konkurrenz, wie z. B.

II. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



der Saturn und Media Märkte behaupten könnte. Da jedoch von REWE noch die Verpflichtungen aus den laufenden Mietverträgen zu erfüllen sind, hat man alle Anstrengungen unternommen, bei den besseren Standorten neue Betreiber zu finden.

Für die Filiale in Brühl wurde seitens REWE eine genehmigte Untervermietung an die Euronics eG durchgeführt, die für diese Filiale ihr Genossenschaftsmitglied Frank Pohl GmbH als Betreiber gewinnen konnte. Herr Pohl hat sein bisheriges Euronics-Fachgeschäft in Brühl aufgegeben und seine geschäftlichen Aktivitäten vollständig in die Giesler Galerie verlagert. Im Anschluss an das Mietverhältnis mit REWE wurde mit der Frank Pohl GmbH ein Mietvertrag mit einer Laufzeit [REDACTED] abgeschlossen, für den Herr Pohl zusätzlich persönlich die Haftung übernommen hat. Herr Pohl hat in den Fachmarkt in der Giesler Galerie einen [REDACTED] investiert. Dem Mieter wurde ein Ausstiegsrecht aus dem abgeschlossenen Anschlussmietvertrag gewährt. [REDACTED] mit der Bonität von REWE abgesichert. Herr Pohl hat den Geschäftsbetrieb in der Giesler Galerie am 24.10.2013 eröffnet und ist nach aktuellen Angaben mit dem Geschäftsgang zufrieden.

[REDACTED]

[REDACTED] Die Suche nach einem Nachmieter wurde bereits vor einigen Monaten eingeleitet, nachdem absehbar war, [REDACTED]. Inzwischen konnte diese Fläche an ein Textilfachgeschäft für junge Herrenmode vermietet werden. Der Mieter betreibt im Großraum Köln einige derartige Fachgeschäfte. Die Laufzeit wurde [REDACTED] vereinbart. Die Miete konnte gegenüber der vorherigen Miete erhöht werden. Der Geschäftsverlauf ist nach Angabe des Mieters sehr positiv.

[REDACTED]

[REDACTED] Die Verhandlungen über die Anschlussvermietung an die im Haus befindliche Mieterin Frau Dr. Edelmann bezüglich der Ansiedlung eines Therapiezentrums für Autismus waren bereits weit fortgeschritten. Aufgrund des Auftretens eines Wettbewerbers mit einem kostengünstigeren Konzept erscheint diese Vermietung nunmehr unwahrscheinlich.

[REDACTED]

[REDACTED] Derzeit wird an einer adäquaten Nachvermietung von unserer Vermietungsabteilung zusammen mit dem Centermanagement vor Ort gearbeitet.

Die Vermietung der 19 Stellplätze in der Anlieferzone wurde ab 01.07.2013 von Domizil gegen einen festen monatlichen Mietzins [REDACTED] pro Stellplatz übernommen. Die geringen Einbußen gegenüber den bisherigen Einzelmietverträgen stehen im Ausgleich zum Wegfall des Vermietungs- und Einbringlichkeitsrisikos sowie des Verwaltungsaufwands.

In Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung werden in nächster Zeit durch die Centerverwaltung Domizil vor kurzem besprochene Maßnahmen umgesetzt, die zu einer raschen Neuvermietung der leer stehenden Flächen führen und die Attraktivität der Giesler-Galerie nachhaltig stärken sollen. Neben der Beauftragung eines bundesweit erfolgreich agierenden Maklerbüros sind u. a. geplant:

- Versetzen des Logos „Giesler-Galerie“ am Eingang Uhlstraße zur besseren Wahrnehmung
- Projizierung von Bildern im Bereich des Sudturms mittels eines Beamers
- Beschallung der Mall
- Überarbeitung des Beleuchtungskonzepts in der Mall durch einen externen Fachmann
- Durchführung regelmäßiger Veranstaltungen in der Mall, wie z. B. „Ladies Night“ oder Modenschauen mit Sektempfang und einem DJ
- Gründung einer Werbegemeinschaft

II. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



d) Vermietungsstand per 31.12.2013

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche	Miete
		bis	m ²	pro Jahr
				€
REWE Markt GmbH	Verbrauchermarkt			
REWE UE GmbH	Elektrofachmarkt			
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter			
C&A Mode GmbH & Co.	Textil			
Charles Vögele	Textil			
Chao Feng Wu	Asiatisches Restaurant			
Dirk Rossmann GmbH	Drogerie			
Deichmann SE	Schuhfachmarkt			
Takko Holding GmbH	Textil			
mister*lady GmbH (1)	Textil			
Optik Jahn GmbH	Optik			
Andrea Giacomelli	Eiscafé			
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei und Café			
Marxen Ruhberg OHG	Apotheke			
Ioannis Gerasimidis (1)	Café			
Ernsting's GmbH & Co.	Textil			
McPaper AG	Bürobedarf/Geschenke			
GINA LAURA	Textil			
Yousef Harnafi	Textil			
Bonita GmbH	Textil			
Hassan Salame	Phone-Shop			
K. K. und Bhupinder Gill	Backshop			
Game Stop Deutschland	Computerspiele			
Rina Ferrand	Frisör			
Werner Fleisch- und Ww.	Imbiss und Metzgerei			
Lotto im Marktkauf	Lotto/Toto/Zeitschriften			
Justus Katzmarzyk (1)	Blumengeschäft			
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat			
Büro / Dienstleistung				
Dr. Katrin Edelmann	Facharztpraxis			
Dr. Katrin Edelmann	Lager			
Domizil GmbH & Co. KG	Hausverwaltung			
VSW Verlag Schlossbote	Büro			
VSW Verlag Schlossbote	Lager			
Leerstand Fitnessstudio				
Leerstand (2)				
Domizil GmbH & Co. KG	Parkdeck			
Domizil GmbH & Co. KG	Stellplätze			
Gr. Brühler Karnevals-ges.	Ehemaliges Sudhaus			
Summe			18.473,54	2.933.356

(1) gekündigt

(2) Diese Fläche wird voraussichtlich kurzfristig von der Hausverwaltung Domizil GmbH & Co. KG zu [REDACTED] angemietet.

Die aktuelle Jahresmiete beträgt unter Einbeziehung weiterer, teilweise variabler Einnahmen aus sonstigen Vermietungen (Stände, Werbeflächen, Werbeanlagen etc.) rund T€ 2.940.

2. Fachmarktzentrum Euskirchen

a) Aktuelles

Erweiterungsmaßnahme Hammer Heimtextilfachmarkt

Der zeitliche Ablauf hinsichtlich der Erweiterungsmaßnahme wurde auch in der Bauphase exakt eingehalten. Trotz der teilweise ungünstigen Witterung während des vergangenen Winters konnte der neue Fachmarkt bereits nach rund 7 Monaten Bauzeit am 28.02.2013 an den Mieter übergeben werden. Die bei der Abnahme festgestellten, meist kleineren Mängel wurden kurzfristig abgearbeitet. Die Eröffnung des Hammer Heimtextilfachmarkts erfolgte am 21.03.2013 und Mietzahlungsbeginn war am 28.03.2013 (vier Wochen nach Übergabe).

Mit der durch die späte Erteilung der Baugenehmigung eingetretenen Verschiebung der Fertigstellung des Objektes wird sich nur eine geringe wirtschaftliche Auswirkung auf die Gesamtinvestitionsrechnung ergeben, zumal sich die Finanzierungskosten durch die spätere Auszahlung des Darlehens von T€ 2.100,0 ebenfalls verringert haben. Hilfreich war dabei, dass sich die finanzierende Bank nach entsprechenden Verhandlungen bereiterklärt hat, den im Darlehensvertrag festgelegten Auszahlungstermin so zu verlängern, dass zwischen der Auszahlung des Darlehens und der Bezahlung der Vergütung an den Generalübernehmer nur wenige Tage lagen.

Zudem hat sich die Jahresmiete durch die um 30,36 m² größere Fläche um T€ 2,3 erhöht, ohne dass sich die Herstellungskosten des Gebäudes erhöht hätten (Festpreis). Die genaue Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans wird mit dem Geschäftsbericht für das Jahr 2013 vorgenommen. Die bereits in 2012 getätigten Aufwendungen sind enthalten.

In den ersten Monaten nach der Eröffnung des Hammer Heimtextilfachmarkts zeigte sich die Marktleitung mit der Geschäftsentwicklung sehr zufrieden. Auch die anderen Mieter profitieren von der neuen Kundschaft und der Belebung der Frequenz im Fachmarktzentrum Euskirchen. Das Gebäude fügt sich im Übrigen bestens in das vorhandene Ensemble ein.



II. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



Mieter Roesslerer Rechtsstreit bezüglich Nebenkosten 2010 und 2011

Der von uns eingereichten Klage hinsichtlich vom Mieter nicht bezahlter Nebenkostenabrechnungen wurde nur teilweise stattgegeben. Vom geforderten Betrag in Höhe von T€ 8,3 sind vom Mieter T€ 5,4 nachzubezahlen.

b) Vermietungsstand per 31.12.2013

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 Roesslerer (Futterhaus)	Tiernahrung/-zubehör			
Dr. Rafie Mamedi	Drive-In-Apotheke			
Hammer Fachmärkte für Heim-Ausstattung GmbH & Co. KG Süd-West Niederlassung Euskirchen	Textilfachmarkt			
Summe			10.420,91	1.003.012

Mieterhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln konnten bei Dagmar Roesslerer (Futterhaus) zum 01.12.2012 und bei Herrn Dr. Rafie Mamedi (Apotheke) ab dem 01.01.2013 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 bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans T€ 170,6 als Einsparung der Liquiditätsreserve zugeführt werden, die per 31.12.2012 mit T€ 235,8 über dem prospektierten Wert liegt, obwohl bereits Vorlaufkosten für die Hammer Erweiterungsmaßnahme in Höhe von T€ 149,1 aufgewendet wurden.

Die aktuellen Mieteinnahmen bei beiden Fondsobjekten liegen derzeit über der für 2014 prospektierten Miete. Damit sind auch unter Berücksichtigung des geringfügigen Leerstandes und bevorstehender Anschlussvermietungen sowohl die Bedienung der Bankdarlehen (mit planmäßig hoher Tilgungsleistung für das Darlehen bezüglich des Hammer Heimtextilfachmarktes) als auch die planmäßige Ausschüttung von 7,0% p. a. sichergestellt.

Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2011

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 53,92 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.974.999	
abzüglich Stimmenthaltungen	65.000	
= abgegebene Stimmen:	13.909.999	
davon		
genehmigt:	13.909.999	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.974.999	
abzüglich Stimmenthaltungen	65.000	
= abgegebene Stimmen:	13.909.999	
davon		
genehmigt:	13.909.999	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem geschäftsführenden Gesellschafter Entlastung für seine in 2011 geleistete Geschäftsführungstätigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.974.999	
abzüglich Stimmenthaltungen	65.000	
= abgegebene Stimmen:	13.909.999	
davon		
genehmigt:	13.809.999	99,28 %
nicht genehmigt:	100.000	0,72 %

Damit wurde der Beirat für seine in 2011 geleistete Tätigkeit entlastet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	13.974.999	
abzüglich Stimmenthaltungen	223.000	
= abgegebene Stimmen:	13.751.999	
davon		
genehmigt:	13.681.999	99,49 %
nicht genehmigt:	70.000	0,51 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2012 bestellt.

Konsolidierte Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA		PASSIVA	
€	Vojahr T€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen	40.478.147,24	1. Komplementärkapital	0
Finanzanlagen	767.814,53	2. Kommanditkapital	27.425.000,00
		3. Kapitalrücklage (Agio)	1.295.900,00
			<u>28.720.900,00</u>
		4. Ausschüttungen	-12.269.431,39
		5. Sonstige Entnahmen	-55.513,25
		6. Bilanzverlust	-1.178.825,52
			<u>15.217.129,84</u>
			15.789
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	841.734,91		
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	199.769,74		
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	621.216,70		
	<u>16.500,00</u>		
		21.094,45	
		12	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		27.109.217,88	
		162.252,24	
		<u>378.519,28</u>	
		27.049.989,38	
		28.022	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		6.999,45	
		<u>42.895.183,12</u>	
		43.830	

1. Jahresabschluss 2012 - Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds 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 2012 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.

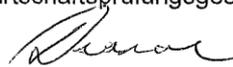
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 06. Mai 2013



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 2012

	€	Vorjahr T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.675,33	- 32
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.832,67	6
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>0,29</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 26.842,95	- 26
5. Verlustvortrag	- <u>5.485.804,03</u>	- <u>5.460</u>
6. Bilanzverlust	- <u>5.512.646,98</u>	- <u>5.486</u>

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	5.832,67	4.588,36	- 4.590,68	5.830,35
	<u>5.832,67</u>	<u>4.588,36</u>	- <u>4.590,68</u>	<u>5.830,35</u>
AUFWENDUNGEN				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,29	0,00	0,00	0,29
Sonstige Aufwendungen	32.675,33	2.615,47	- 5.557,60	29.733,20
	<u>32.675,62</u>	<u>2.615,47</u>	- <u>5.557,60</u>	<u>29.733,49</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>26.842,95</u>			
		<u>1.972,89</u>	<u>966,92</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- <u>23.903,14</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.766.740,07	3.672
2. Sonstige betriebliche Erträge	100.688,21	131
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 817.736,50	- 818
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.087.315,51	- 1.055
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.583,80	3
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>706.203,02</u>	- <u>750</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.266.757,05	1.183
8. Sonstige Steuern	- <u>123.068,43</u>	- <u>123</u>
9. Jahresüberschuss	1.143.688,62	1.060
10. Gewinnvortrag	<u>2.099.075,71</u>	- <u>1.039</u>
11. Bilanzgewinn	<u><u>3.242.764,33</u></u>	<u><u>2.099</u></u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	3.766.740,07	144.615,33 -	194.381,28	3.716.974,12
Sonstige Erträge	48.099,12	36.890,97 -	150,00	84.840,09
Zinsen und ähnliche Erträge	10.583,80	0,00 -	8.693,82	1.889,98
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	30.526,89	665.273,54	695.800,43
	<u>3.825.422,99</u>	<u>212.033,19</u>	<u>462.048,44</u>	<u>4.499.504,62</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	817.736,50	0,00	0,00	817.736,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	706.203,02	0,00 -	8.618,65	697.584,37
Grundsteuer	123.068,43	0,00	0,00	123.068,43
Sonstige Aufwendungen	1.094.645,33	101.996,82 -	187.605,78	1.009.036,37
bezahlte Vorsteuer	0,00	18.169,35	156.291,14	174.460,49
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	36.874,17	477.309,76	514.183,93
	<u>2.741.653,28</u>	<u>157.040,34</u>	<u>437.376,47</u>	<u>3.336.070,09</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.083.769,71</u>			
		<u>54.992,85</u>	<u>24.671,97</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>1.163.434,53</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2012

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	898.619,00	898
2. sonstige betriebliche Erträge	27.678,67	9
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 238.605,00	- 238
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 309.449,07	- 150
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.759,22	26
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>204.525,53</u>	- <u>207</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	196.477,29	338
8. sonstige Steuern	- <u>34.503,43</u>	- <u>35</u>
9. Jahresüberschuss	161.973,86	303
10. Gewinnvortrag	<u>929.083,27</u>	<u>626</u>
11. Bilanzgewinn	<u><u>1.091.057,13</u></u>	<u><u>929</u></u>

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	898.619,00	43.202,90	- 32.567,26	909.254,64
Zinsen und ähnliche Erträge	22.759,22	18.099,01	- 18.121,25	22.736,98
Sonstige Erträge	27.678,67	0,00	0,00	27.678,67
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	4.028,55	173.988,82	178.017,37
	<u>949.056,89</u>	<u>65.330,46</u>	<u>123.300,31</u>	<u>1.137.687,66</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	238.605,00	0,00	0,00	238.605,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	204.525,53	0,00	0,00	204.525,53
Grundsteuer	34.503,43	2,00	0,00	34.505,43
Sonstige Aufwendungen	309.449,07	2.982,93	- 20.125,59	292.306,41
bezahlte Vorsteuer	0,00	- 698,19	40.632,82	39.934,63
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	15.786,75	119.987,13	135.773,88
	<u>787.083,03</u>	<u>18.073,49</u>	<u>140.494,36</u>	<u>945.650,88</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>161.973,86</u>			
		<u>47.256,97</u>	<u>- 17.194,05</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>192.036,78</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	
2012	3.059	3.305	
Summe	12.717	9.346	- 3.371

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

VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2012



	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 Investiti- onsplan	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 Investiti- onsplan	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			2012		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.546,3	1.706,3	+ 160,0	1.548,1	1.785,0	+ 236,9
+ Einnahmen	3.494,8	3.720,0	+ 225,2	3.563,5	3.790,8	+ 227,3
- Ausgaben	1.571,3	1.684,7	- 113,3	1.577,1	1.656,4	- 79,3
- Kosten Erweiterung				0	149,1	- 149,1
- Ausschüttung	1.921,6	1.921,6	0	1.921,9	1.921,9	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,6	- 0,6	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	34,4	- 34,4	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	1.548,1	1.785,0	236,9	1.612,6	1.848,4	+ 235,8

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

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