



Immobilien-Fonds Nr. 33

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012	4
a) Erlöse und Aufwendungen	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve.....	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	5
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	5
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	6
Steuerliches Ergebnis.....	7
3. Ausschüttungen 2012	8
4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	8
5. Kapitalbindung per 31.12.2012	8
II. Aktuelle Informationen.....	10
1. Geschäftsverlauf der Mieter	10
2. Vermietungsstand.....	12
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	13
IV. Bericht über die Beiratssitzung vom 12.09.2013	14
V. Konsolidierter Jahresabschluss 2012 (Fonds KG und Objekt KG).....	15
Bilanz zum 31.12.2012	15
VI. Jahresabschluss 2012 (Fonds KG)	16
1. Bestätigungsvermerk 2012	16
2. Bilanz zum 31.12.2012	17
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	19
VII. Jahresabschluss 2012 (Objekt KG).....	20
1. Bestätigungsvermerk 2012	20
2. Bilanz zum 31.12.2012	21
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	22
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	23
VIII. Steuerliche Ergebnisse 2009 - 2012	24
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2009 - 2012.....	25

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

a) Erlöse und Aufwendungen

	Prospekt	Lt. Jahres-	Differenz
		abschluss	Überdeckung (+)
	T€	T€	Unterdeckung (-)
Mieteinnahmen	678,5	693,0	+ 14,5
Mietausfallwagnis	-13,6	0,0	+ 13,6
Zinseinnahmen/Sonstige Einnahmen	9,0	3,4	- 5,6
= Einnahmen	673,9	696,4	+ 22,5
Annuität	158,2	158,2	0,0
Reparaturaufwand	7,4	0,0	+ 7,4
Nebenkosten	14,5	21,8	- 7,3
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,3	5,7	- 0,4
Verwaltungskosten	20,4	20,4	0,0
= Ausgaben	205,8	206,1	- 0,3
Einnahmendifferenz			22,5
Ausgabendifferenz			- 0,3
= Ergebnis aus laufender Rechnung			+ 22,2

Darlehensstand 31.12.2012	4.800,0	4.800,0	0,0
----------------------------------	----------------	----------------	------------

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen +T€ 14,5 (Mehreinnahmen)

Die Mieteinnahmen beinhalten eine Mietanpassung des Mieters GETEC für die Miete der Stromversorgungsanlage des Objekts (Contracting). Die Diskussion um die Mietanpassung war äußerst langwierig, da

[REDACTED]

Schließlich konnten aus den Mietanpassungen für die Jahre 2008 bis 2012 Einnahmen in Höhe von T€ 14,5 erzielt werden. Da diese Mietanpassungen nach dem Vorsichtsprinzip nicht kalkuliert waren, handelt es sich hierbei um zusätzliche Erträge.

[REDACTED]

Mietausfallwagnis: +T€ 13,6 (Einsparung)

In der Prognoserechnung war ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis von 2 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es handelt sich hierbei um eine kalkulatorische Einnahmenminderung. Im Jahr 2012 kam es zu keinen Mietausfällen, so dass das gesamte kalkulierte Mietausfallwagnis eingespart werden konnte.

Zinseinnahmen / Sonstige Einnahmen: -T€ 5,6 (Mindereinnahmen)

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus konnten die kalkulierten Zinseinnahmen nicht erreicht werden. Daraus resultierten Mindereinnahmen in Höhe von T€ 5,6.

Reparaturaufwand: +T€ 7,4 (Einsparung)

Im Jahr 2012 fielen keine von der Gesellschaft zu tragenden Instandsetzungsaufwendungen an.

Nebenkosten: - T€ 7,3 (Mehraufwand)

In den Nebenkosten sind Kosten der nicht umlagefähigen Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von T€ 8,0, nicht umlagefähige Vorsteuer T€ 3,6, Beiratskosten in Höhe von T€ 1,5, Haftungsvergütung T€ 2,0 sowie nicht kalkulierte Kosten des Geldverkehrs in Höhe von T€ 0,6 und sonstige Nebenkosten in Höhe von T€ 0,7 (u.a. Rechts- und Beratungskosten) enthalten. Aus den Nebenkostenabrechnung 2011 und der Schätzung 2012 ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag der Mieter von T€ 5,4, der im Betrag von T€ 21,8 enthalten ist und im folgenden Jahr vereinnahmt wird, so dass der tatsächliche Mehraufwand nur T€ 1,9 (T€ 7,3- T€ 5,4) beträgt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich aus dem Soll-Ist-Vergleich ein um T€ 22,2 besseres Ergebnis als kalkuliert.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	Lt. Prospekt	Lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	245,2	308,0	+ 62,8
+ Summe Einnahmen	673,9	696,4	+ 22,5
- Summe Ausgaben	205,8	206,1	- 0,3
= Liquidität vor Ausschüttung	713,3	798,3	+ 85,0
- Ausschüttung 2012	387,0	387,0	0,0
- Ausschüttung andere Gesellschafter	5,8	5,8	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	320,5	405,5	+ 85,0

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

Aus der beiliegenden konsolidierten Bilanz (Abschnitt V) zum 31.12.2012 lässt sich die vorstehende Liquiditätsreserve aus folgenden Bilanzpositionen nachvollziehen.

	T€	T€
1. Finanzanlagen	97,9	97,9
2. Umlaufvermögen		
- Guthaben bei Kreditinstituten	316,3	
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,7	
- Sonstige Vermögensgegenstände	2,9	344,9
Gesamt		442,8
3. Rückstellungen	13,7	13,7
4. Andere Verbindlichkeiten		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10,0	
- sonstige Verbindlichkeiten	13,9	23,9
5. Rechnungsabgrenzungsposten		
Gesamt		37,6
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012*		405,2

*Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Finanzanlagen

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Nominal- zins	Anschaffungs- kosten T€	Kurswert zum 31.12.2012 T€
EuroHypo AG	100,0	19.01.2016	2,875%	97,9	106,7
Summe				97,9	106,7

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2012 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Kurs stieg von 102,1 zum 31.12.2011 auf 106,7 zum 31.12.2012.

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 316,3

	T€
Sparkasse Werra-Meißner (Fonds KG)	21,4
Münchner Bank (Fonds KG)	100,0
VM-Bank (Fonds KG)	0,3
Sparkasse Werra- Meißner (Objekt KG)	53,4
Münchner Bank (Objekt KG)	138,2
Deka Bank (Objekt KG)	3,0
Summe	316,3

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 25,7

	T€
Getec Net GmbH Mietanpassungen 2008-2012 (inkl. Umsatzsteuer)	17,2
Nebenkostenabrechnung 2010 / 2011	3,6
Nebenkostenabrechnung 2011	3,6
Nebenkostenabrechnung 2011 / Mietanteile 2012	1,3
Summe	25,7

Zum Abschlusszeitpunkt 31.12.2012 lagen noch Einsprüche zur Nebenkostenabrechnung 2011 vor, die noch nicht mit allen Mietern final geklärt werden konnten. Die Mietanpassungen des Mieters GETEC konnten erst im Jahr 2013 vereinnahmt werden.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 2,9

	T€
Zinserträge Wertpapiere	2,7
Weiterberechnete Kosten	0,2
Summe	2,9

Rückstellungen: T€ 13,7

Bei den Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen der Prüfungskosten der Jahresabschlüsse (T€ 5,7) sowie um T€ 8,0 für Rückstellungen aus der Nebenkostenabrechnung 2012.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 10,0

	T€
Stadtwerke Eschwege / Gas-, Wasser-, Stromrechnung Dez. 2012	4,6
Techem Energy Service / Heizungs-Abrechnung 2012	3,0
Hesse K. GmbH / Reinigungskosten 2012	0,6
GETEC Net GmbH / Stromabrechnung 12/2012	0,5
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (< T€ 0,5)	1,3
Summe	10,0

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus den laufenden Rechnungen, welche im Monat Dezember 2012 entstanden sind. Alle Verbindlichkeiten wurden inzwischen beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 13,9

	T€
Umsatzsteuererklärung 2011-2012	11,3
Kautions Luther	1,9
Ausschüttungen	0,7
Summe	13,9

Steuerliches Ergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 durch die beauftragte CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, fand im Juni 2013 statt. Die Bestätigungsvermerke wurden uneingeschränkt am 14. Juni 2013 erteilt.

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

€ 3.348 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 62 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Im Prospekt wurde für das steuerliche Ergebnis im Jahr 2012 ein Gewinn von € 3.707 bei einer Beteiligung von € 100.000 angegeben. Das tatsächliche steuerliche Ergebnis gemäß Steuererklärung weicht hiervon ab. Hintergrund der Abweichung ist insbesondere die höhere Gebäudeabschreibung aufgrund eines niedrigeren Ansatzes für den Grundstückswert. Im Jahre 2012 erfolgte eine Betriebsprüfung für die Jahre 2008 und 2009. Es wurden keine Feststellungen getroffen. Der von der Geschäftsleitung in Abstimmung mit dem steuerlichen Berater gewählte Ansatz wurde damit bestätigt, so dass hieraus insgesamt auch für die Folgejahre eine höhere Abschreibung und damit ein geringeres (d. h. für den Anleger besseres) steuerliches Ergebnis folgt.

3. Ausschüttungen 2012

Sämtliche Ausschüttungen erfolgten plangemäß. Die Ausschüttung lag bei 6,25 % p.a. und wurde monatlich zur Auszahlung gebracht.

4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungssteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2013 beträgt

€ 66.047.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

5. Kapitalbindung per 31.12.2012

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

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	€	€	€	€	€	€	€	€
2009	-105.000		-105.000					
2009	4.688	-2.395	4.688	-3.413				
2010	6.250	3.652	6.250	3.286				
2011	6.250	3.679	6.250	1.445	21			
2012	6.250	3.707	6.250	3.348	62			
Summe Aussch.	23.438		23.438					
SUMME	-81.562	8.643	-81.562	4.666	83	4.749	0	-3.894

Individueller Steuersatz	45%	30%
	€	€
Steuerliches Ergebnis	4.749	4.749
Steuerzahlung/-erstattung	-2.122	-1.422
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	23.438	23.438
Kapitalbindung IST	-83.684	-82.984
Kapitalbindung lt. Prospekt	-85.451	-84.155
Differenz	1.768	1.171

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

Bei der Ausschüttung und der Berechnung des steuerlichen Ergebnisses im Jahr 2009 wird ein Einzahlungszeitpunkt zum 31.03.2009 unterstellt.

Das niedrigere (d. h. für den Anleger bessere) steuerliche Ergebnis beruht auf höheren als kalkulierten sofort abzugsfähigen Werbungskosten im Jahr 2009 sowie auf dem im Jahr 2011 bezahlten Baukostenzuschuss an den Mieter C&A. Hinzu kommt eine von der Betriebsprüfung bestätigte höhere als kalkulierte Abschreibung.

1. Geschäftsverlauf der Mieter

Die Mieter der Stad-Galerie werden in regelmäßigen Abständen über den Geschäftsverlauf befragt. Hieraus ergab sich ein weitgehend zufriedenes Gesamtbild.

Unweit von unserer Immobilie hat am 08.08.2013 am „Stad“ mit s.Oliver ein weiterer Modeanbieter in der Innenstadt von Eschwege eröffnet, so dass Eschwege weiterhin ein attraktives Einkaufsziel für die Region bleibt.

Für die Ankermieter des Objekts ergibt sich folgendes Bild:

C&A

Der Mieter C&A ist mit seinem Standort am Stad in Eschwege zufrieden

Reno

Reno

das dem Mieter im 4. Mietjahr einmalig zustehende Sonderkündigungsrecht entfiel. Der Mietvertrag hat somit eine

Jeans Fritz

Jeans Fritz bietet modische Jeans- und Freizeitbekleidung für die ganze Familie und ist deutschlandweit mit 270 Filialen vertreten. Die Modekette expandiert weiterhin und plant im Jahr 2013 bis zu 20 Neueröffnungen.

Seit der Eröffnung im Jahr 2008 verzeichnet der Markt jährlich ein kontinuierliches Umsatzwachstum. Auch im aktuellen Jahr 2013 ist der Markt mit den Geschäftszahlen zufrieden.

NKD

Der Markt liegt mit den Umsätzen unterhalb der unternehmensinternen Erwartungen. Um die Umsätze zu verbessern, wurde der Eingangsbereich des Ladenlokals umgestaltet. Bisher können allerdings noch keine Aussagen über den weiteren Umsatzverlauf getroffen werden. Der Mieter hat einen langfristigen Mietvertrag.

Werra Verlag - neuer Mieter in Herrengasse 1-5 ab 01.08.2014

Die Fläche der BKK Werra-Meißner im 1. Obergeschoss, Herrengasse 1-5, wurde zum 01.09.2013 gekündigt. Hintergrund war, dass der Mieter die Fläche nicht mehr in vollem Umfang (220,90 m²) benötigt. Ebenso lief der Mietvertrag für das 183,50 m² große, von der IPC Vermögensanlagen GmbH angemietete Büro im 2. Obergeschoss desselben Gebäudes zum 31.12.2013 aus. Der Untermieter dieser Fläche, ein Architekturbüro, verlegt den Sitz seines Unternehmens und hat den Mietvertrag daher nicht verlängert.

Für beide Mietflächen wurden intensive Nachvermietungsaktivitäten durchgeführt. Im Interesse der Werterhaltung des Gebäudes konzentrierten sich die Nachvermietungsaktivitäten auf Mieter mit einer Vertragslaufzeit von mehr als 3 Jahren. Aufgrund von bestehenden Mietverträgen der Interessenten konnte allerdings keine direkte Anschlussvermietung erfolgen.

Ab 01.08.2014 wird der überregional tätige Zeitungsverlag „Werra Verlag“ die Büroräume im 1. Obergeschoss für die lokale „Werra Rundschau“ und die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss für ein Regionalbüro der „Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen“ anmieten.

Die Werra-Rundschau ist die wichtigste lokale Tageszeitung des Werra-Meißner-Kreises mit einer Auflage 2013 von ca. 10.600 Exemplaren. Die Hessisch-Niedersächsische Allgemeine (HNA) ist mit ihrer Tageszeitung Marktführer in Nordhessen und hatte 2013 eine Auflage von ca. 196.000 Exemplaren mit einer Abonnentenquote von 95%.

Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit [REDACTED].

Der Mieter wird für den Umbau beider Flächen insgesamt T€ 55,0 investieren. Dabei wird nun ein zusätzlicher Raum von 50 m² im 1.Obergeschoss kostenpflichtig vermietet. Der Raum war bisher nicht ausgebaut, nicht einzeln vermietbar und wurde der BKK bisher kostenfrei überlassen. [REDACTED]

Für beide Flächen mit zusammen 453,50 m² wurde eine Miete in Höhe [REDACTED]

[REDACTED] wertgesichert wird.

Für die Übergangszeit konnte mit der BKK im 1.Obergeschoss ein Anschlussmietvertrag für [REDACTED] auf der bestehenden Fläche erreicht werden, der frühestens zum 31.03.2014 gekündigt werden kann.

In den Jahren 2009 bis 2012 ergab sich insgesamt eine Liquiditätsmehrung von T€ 43,9 aus nicht in Anspruch genommenem kalkulierten Mietausfallwagnis. Unter den vorgenannten Bedingungen dürfte sich dieses thesaurierte Mietausfallwagnis wie folgt entwickeln:

	T€
Stand 31.12.2012	+ 43,9
+ kalkuliert 2013	+ 13,6
- Inanspruchnahme 2013	- 7,4
= Stand 31.12.2013	+ 50,1
+ kalkuliert 2014	+ 13,7
- Inanspruchnahme 2014	- 29,2
= Stand 31.12.2014 kalkulatorisch	+ 34,6

Für die Folgejahre ergibt sich eine jährliche Mietdifferenz von ca. T€ 8,0, die aber durch das kalkulierte Mietausfallwagnis vollständig abgedeckt ist.

Insofern haben die vorhersehbaren Mietausfälle keine Auswirkung auf die Ausschüttung.

Insgesamt bedeutet die Vermietung dieser Büroflächen einen großen Erfolg. Ab 01.08.2014 ist das Objekt damit wieder vollvermietet.

Bürofläche CDU

Die CDU ist mit dem zentralen Standort in Eschwege zufrieden und hat den Mietvertrag um [REDACTED] verlängert.

2. Vermietungsstand

Die Stad-Galerie ist zum 31.12.2013/01.01.2014 weitgehend vollvermietet. Der teilweise Leerstand in 2014 wurde bereits beschrieben.

Nachfolgende Liste gibt einen Überblick über alle bestehenden Mietverhältnisse:

Mieter	Laufzeit bis	Fläche m ²	Miete	Miete	Miete/Jahr	
			m ² /Monat	Monat	€	in %
			€	€	€	
C&A		1.291,5				
Sparkasse		500,3				
Jeans Fritz		408,3				
RENO (1)		527,5				
NKD		424,0				
Bijou Brigitte		86,8				
Anke Luther		39,7				
Summe Handel/Dienstleistung		3.278,1		48.437	581.241	86,4
BKK (2) + (3)		80,0				
Leerstand (3)		140,9				
CDU		98,0				
IPC Vermögensanlagen GmbH		254,7				
IPC Vermögensanlagen GmbH (4)		183,5				
GETECnet (5)						
Fam. Di Milo		87,0				
Fa. Dinckol		92,0				
Summe Büro/Wohnen/Sonstiges		937,1		7.608	91.298	13,6
Summe		4.215,2		56.045	672.539	100,0

- (1) [REDACTED]
 (2) Interimsanmietung bis mind. 30.04.2014.
 (3) Ab 01.08.2014 an Werra Verlag Kluthe GmbH & Co. KG vermietet.
 (4) Mietverhältnis gekündigt zum 31.12.2013. Ab 01.08.2014 an Werra Verlag vermietet.
 (5) [REDACTED]

III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012



An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 51,07 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.162.000	51,07 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00 %
= abgegebene Stimmen:	3.162.000	51,07 %
Davon		
genehmigt:	3.162.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.162.000	51,07 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00 %
= abgegebene Stimmen:	3.162.000	51,07 %
Davon		
genehmigt:	3.162.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.162.000	51,07 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00 %
= abgegebene Stimmen:	3.162.000	51,07 %
Davon		
genehmigt:	3.162.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.162.000	51,07 %
abzügl. Stimmenthaltungen	10.000	0,16 %
= abgegebene Stimmen:	3.152.000	50,91 %
Davon		
genehmigt:	3.152.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

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

Bericht des Beirats der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG, München

Teilnehmer: Hr. Josef Kauschinger, Hr. Markus Schmeißer
Hr. Kraft (Leiter Fondsmanagement)
Hr. Mühlbauer (Assetmanager)

Der weitere Beirat, Herr Behm, war terminlich verhindert.

Beginn: 12.00 Uhr
Ende: 14.15 Uhr (nach Objektbegehung)

Das Fondsmanagement hat auf der Beiratssitzung am 12.09.2013 einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurde über wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012, den Status der Objektvermietung und Nachvermietungsaktivitäten bezüglich der Bürofläche in 2013 diskutiert. Weiterhin wurden Informationen der Mieter bezüglich des aktuellen Geschäftsverlaufs besprochen.

Auf eine gemeinsame Objektbegehung wurde verzichtet, da die Beiräte im Vorfeld die Objekte angesehen hatten.

Dem Beirat wurde auch der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss zum 31.12.2012 der Fondsgesellschaft sowie der Objekt KG vorgelegt. Die Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen.

Der Beirat dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

Werner Behm

Josef Kauschinger

Markus Schmeißer

Bilanz zum 31.12.2012

Konsolidierte Bilanz 01.01.2012 bis 31.12.2012		PASSIVA	
		Vorjahr	Vorjahr
AKTIVA	€	TE	TE
1. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GEZEICHNETE KAPITAL	€	312000	312
3. ANLAGEVERMÖGEN	€		
Sachanlagen	8.724.585,46		
Finanzanlagen	0,00		
Wertpapiere	97.870,00	8.822.465,46	9.065
3. UMLAUFVERMÖGEN	€		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.724,64		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.067,50		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
3. Guthaben bei Kreditinstituten	316.281,10	349.073,24	225
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€		
		9.483.538,70	9.602
A. EIGENKAPITAL	€		
1. Komplementärkapital	6.580.000,00		
2. Kommanditkapital	0,00		
3. Kapitalrücklage (Agio)	309.600,00		
4. Kapitalkonten	-1.476.855,35		
5. Ausschüttungen	-604,63		
6. Sonstige Entnahmen	-770.240,46		
7. Bilanzverlust	4.641.799,56		4.787
B. RÜCKSTELLUNGEN	€		
Sonstige Rückstellungen	13.709,29	13.709,29	6
C. VERBINDLICHKEITEN	€		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.800.000,00		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 4.800.000,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.042,75		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 10.042,75			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	17.977,10		
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 17.977,10			
		4.828.019,85	4.809
		9.483.538,70	9.602

1. Bestätigungsvermerk 2012

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 Beteiligungsfonds 33 Eschwege 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 14. Juni 2013



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 9.726,24	- 9
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>380,21</u>	<u>0</u>
3. Jahresfehlbetrag	- 9.346,03	- 9
4. Verlustvortrag	- <u>1.323.924,44</u>	- <u>1.315</u>
5. Bilanzverlust	- <u>1.333.270,47</u>	- <u>1.324</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten zum 01.01.2012 zum 31.12.2012 € €		Einnahmen- überschuss €
ERTRÄGE				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>380,21</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>380,21</u>
AUFWENDUNGEN				
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>9.726,24</u>	<u>3.515,42</u>	<u>3.072,97</u>	<u>10.168,69</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>9.346,03</u>	- <u>3.515,42</u>	<u>3.072,97</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- <u>9.788,48</u>

1. Bestätigungsvermerk 2012

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 Beteiligungsobjekt Eschwege 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.

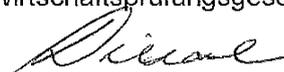
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 14. Juni 2013



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	Vorfahr		PASSIVA	
	€	TE	€	TE
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GEZEICHNETE CAPITAL		312		
	312.000,00			
B. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Sachanlagen		9.004		
1. Komplementärkapital			0,00	0
2. Kommanditkapital	8.761.632,00		5.616.000,00	5.616
			5.616.000,00	
II. Finanzanlagen Wertpapiere		98		
	97.870,00		1.622.217,69	-1.216
			371,59	0
			563.030,01	306
			4.566.440,73	
C. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		33		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	25.724,64			
2. Sonstige Vermögensgegenstände		3		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	2.725,75			
3. Guthaben bei Kreditinstituten		71		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	194.519,42			
	222.969,61			
B. RÜCKSTELLUNGEN				
sonstige Rückstellungen			11.183,62	3
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00			4.800.000,00	4.800
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.495,45			9.495,45	4
3. sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 17.352,01			17.352,01	8
			4.826.847,46	
			9.394.471,81	9.521
			9.394.471,81	9.521

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	731.133,12	752
2. sonstige betriebliche Erträge	11.655,24	1
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 242.843,00	- 243
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 76.025,49	- 147
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.728,01	3
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 158.244,01	- 157
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	269.403,87	209
8. Sonstige Steuern	- 12.526,52	- 31
9. Jahresüberschuss	256.877,35	178
10. Gewinnvortrag	306.152,66	88
11. Verlustausgleich Altgesellschafter	0,00	40
12. Bilanzgewinn	563.030,01	306

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	731.133,12	4.390,09	- 14.002,74	721.520,47
Zinsen und ähnliche Erträge	3.728,01	2.725,34	- 2.725,75	3.727,60
Sonstige Erträge	11.655,24	0,00	0,00	11.655,24
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	- 15,21	104.809,60	104.794,39
	<u>746.516,37</u>	<u>7.100,22</u>	<u>88.081,11</u>	<u>841.697,70</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	242.843,00	0,00	0,00	242.843,00
Grundsteuer	12.526,52	0,00	0,00	12.526,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	158.244,01	0,00	0,00	158.244,01
Sonstige Aufwendungen	76.025,49	- 2.025,13	- 7.916,62	66.083,74
bezahlte Vorsteuer	0,00	- 414,02	7.567,26	7.153,24
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	1.500,57	85.855,54	87.356,11
	<u>489.639,02</u>	<u>- 938,58</u>	<u>85.506,18</u>	<u>574.206,62</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>256.877,35</u>			
		<u>8.038,80</u>	<u>2.574,93</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>267.491,08</u>

VIII. Steuerliche Ergebnisse 2009 - 2012



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.00,00 (zzgl. 5 % Agio) und unterstellen eine Einzahlung des Gesellschaftsanteils zum 31.03.2009.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Differenz
	€	€	€
2009	- 2.395	- 3.413 (1)	- 1.018
2010	3.652	3.286 (2)	-366
2011	3.679	1.466 (2)	-2.213
2012	3.707	3.410 (3)	-297
Summe	8.643	4.749	- 3.894

	2009			2010		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	8,1	34,6	26,5	100,0	180,7	+ 80,7
+ Einnahmen	665,9	682,9	17,0	669,6	668,2	-1,4
- Ausgaben	323,1	238,3	- 84,8	205,0	200,2	+ 4,8
- Ausschüttung	250,9	298,4	47,5	392,8	392,8	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	100,0	180,7	80,7	171,8	255,9	84,1

	2011			2012		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	171,8	255,9	+ 84,1	245,2	308,0	62,8
+ Einnahmen	671,7	685,2	+ 13,5	673,9	696,4	+ 22,5
- Ausgaben	205,5	226,3	- 20,8	205,8	206,1	- 0,3
- Ausschüttung	392,8	392,8	0,0	392,8	392,8	0,0
- Korrektur wg. Grundsteuer	0,0	14,0	- 14,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	245,2	308,0	62,8	320,5	405,5	85,0

03.02.2014





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