

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

FONDS 28

RING CENTER, OFFENBACH, BESTANDSBAU





Fondsimmobilie RING CENTER



Hauptgebäude



Mall

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1998
Anzahl Anleger	760 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 84.832,2
Eigenkapital	T€ 32.605,1
Agio	T€ 1.450,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	50,84 % auf den 01.01.2016
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

Standort	Odenwaldring 70, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	94,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	104,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	1999
Mietfläche	33.416 m ²
Mieteinheiten	12
Stellplätze	1.120
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 5.066.266
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	
Webseite	www.ringcenter.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	5.066,3	5.061,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 2.367,2	- 2.419,0
Tilgung für Bankdarlehen	- 924,7	- 872,8
Bewirtschaftungskosten	- 370,9	- 299,5
Reparaturaufwand	- 59,3	- 214,1
Ausschüttungen	- 1.976,1	- 1.976,1
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	22,7	- 25,2
Ergebnis ²⁾	- 609,2	- 744,9

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,72	2,56
Steuerliches Ergebnis in T€	899,8	919,2
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,75	2,81
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	30,45	27,70
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	17,13	21,10

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	5.436,7	6.045,9
Fremdkapital per 31.12.	40.161,7	41.086,3

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Negativer Einnahmenüberschuss in 2015 und im Vorjahr aufgrund prospektierter Konditionen-anpassung beim Darlehen zum 30.12.2013 von 2,6 % p.a. auf 5,81 % p.a. und plangemäÙem Abbau der Liquiditätsreserve.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ³⁾

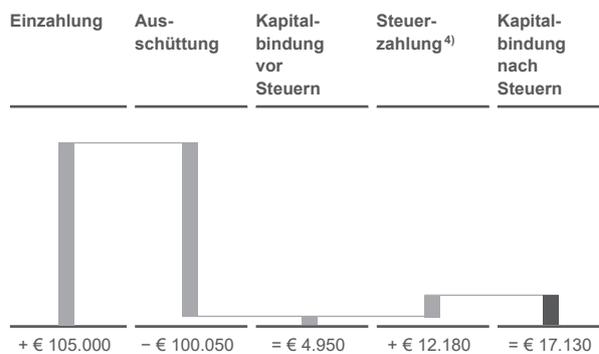
RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



⁴⁾ bei Steuersatz 40 %

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Sehr geehrte Gesellschafterin,
sehr geehrter Gesellschafter,**

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 zeichnete sich in seiner wirtschaftlichen Entwicklung bis auf die bekannten Einflussgrößen bei Index-Mieterhöhungen, Zinseinnahmen und Nebenkosten plangemäß dar. Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine komfortable Mehrliquidität gegenüber der Prognoserechnung 2010 - 2018 von T€ 1.302,1.

Dem gegenüber stehen Mindereinnahmen bei Mieten und Zinsen sowie Mehrausgaben bei Nebenkosten. Die Mindermieteinnahmen begründen sich mit einer erst später eintretenden Index-Mietanpassung. Darüber hinaus entfallen seit einigen Jahren aufgrund des Nullzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten. Resultierend aus mehreren Hebesatzerhöhungen in der jüngeren Vergangenheit ergaben sich deutliche Grundsteuererhöhungen. Im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" berichten wir bei den Erläuterungen zu den Nebenkosten hierzu eingehender.

Allein für die ersten beiden Punkte sind volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Mindereinnahmen verantwortlich. Die wirtschaftliche Grundlage des Investment – die erfolgreiche Bewirtschaftung des Einkaufszentrums RING CENTER durch die Mieter – ist nach wie vor gegeben. Das Center ist nach über 15 Jahren Bewirtschaftungsphase in der Region Offenbach etabliert und erfreut sich einer guten stabilen Kundenfrequenz.

Mit Ablauf der Zinsfestschreibung des Darlehens Ende 2018 ergeben sich aus einer Anschlussfinanzierung mögliche Einsparungen zum Ausgleich von Mindermieteinnahmen gegenüber dem Prospekt (aufgrund nicht eingetretener Indexmieterhöhungen), Minderzinseinnahmen und höheren Nebenkosten.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2015 informieren wir Sie wie gewohnt über die wirtschaftliche Fondsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie zur Prognose.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 23. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

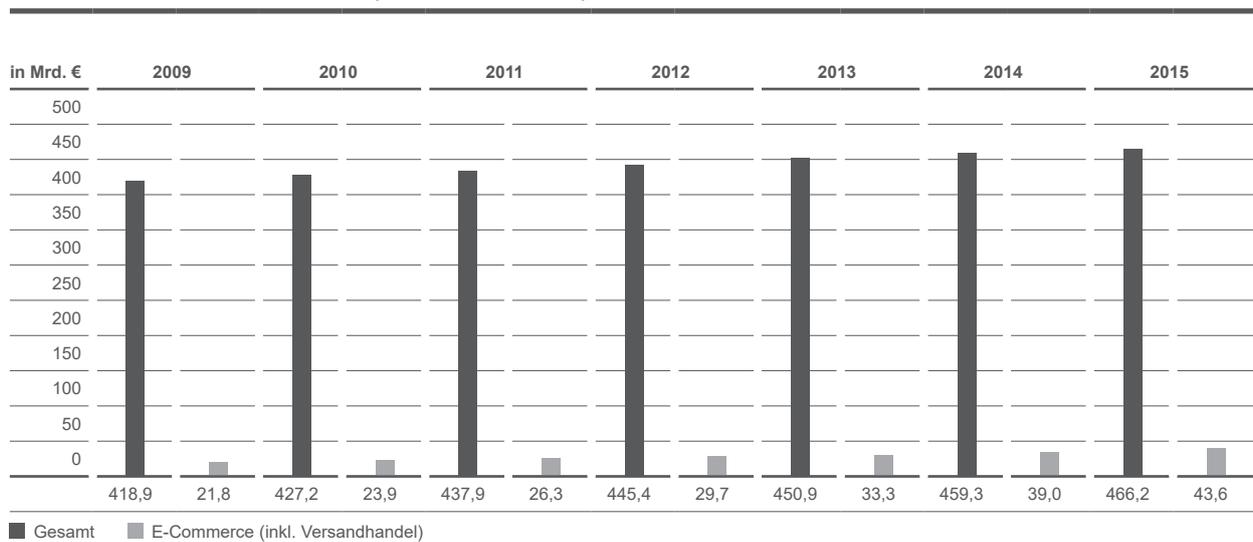
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prognose ¹⁾ in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ²⁾	4.932,4	5.210,7	- 278,3
Zinseinnahmen	133,9	148,8	- 14,9
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	5.066,3	5.359,5	- 293,2
Annuität	- 3.291,9	- 3.291,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 2.367,2	- 2.367,2	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 924,7	- 924,7	0,0
Reparaturaufwand	- 59,3	- 226,0	166,7
Nebenkosten	- 215,9	- 132,0	- 83,9
Sonstige Kosten	- 155,0	- 165,5	10,5
= Ausgaben	- 3.722,1	- 3.815,4	93,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.344,1	1.544,1	- 200,0
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	22,7	0,0	22,7
Ausschüttung	- 1.976,1	- 1.947,3	- 28,8
Liquiditätsvortrag Vorjahr	6.045,9	4.537,8	1.508,1
Liquiditätsreserve	5.436,7	4.134,6	1.302,1

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2015 im Soll-Ist-Vergleich mit der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2010 - 2018; Darstellung der neuen Prognoserechnung im Geschäftsbericht 2011.

²⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 59,3 und sind im Vergleich zum Vorjahr, indem die Ertüchtigungsmaßnahmen des Tragwerks im Bereich der Mietfläche SATURN in Höhe von T€ 168,4 durchgeführt wurden, um T€ 154,8 niedriger. Die Aufwendungen liegen mit T€ 166,7 deutlich unter dem prognostizierten Wert von T€ 226,0. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Baukostenzuschuss Woolworth	18,8
Reparatur Sprinkleranlage	14,4
Ertüchtigung Tragwerk SATURN	9,8
Reparatur Heizung	4,0
Untersuchung Rampen	3,6
Reparatur Sockelfläche	3,6
Renovierung Treppenhaus	2,6
Dachreparatur	1,1
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,4
Gesamt	59,3

Die Einsparung von T€ 166,7 wird thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 215,9 im Vergleich zum Vorjahr von T€ 146,0 um T€ 69,9 sowie zum prognostizierten Wert von T€ 132,0 um 83,9 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten zur neuen Prognoserechnung 2010 - 2018 in Höhe von T€ 83,9 resultieren im Wesentlichen aus mehreren Hebesatzerhöhungen in der jüngeren Vergangenheit, die zu deutliche Grundsteuererhöhungen führten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehraufwendungen für nicht umlegbare Nebenkosten in 2015 dargestellt, die anschließend erläutert werden.

Position	Angaben in T€
Grundsteuererhöhung 2014 zu 2015	26,0
Objektbetreuung Abrechnung in 2016	29,0
Grundsteuererhöhungen Vergangenheit	28,8
Sonstige Veränderungen	0,1
Gesamt	83,9

Der ursprüngliche Hebesatz betrug 1999 bei der Kalkulation 400 %. Nachdem es viele Jahre keine Veränderungen gab, erfolgte in 2011 eine erste Erhöhung auf 430 %, in 2015 auf 500 % und zu Jahresbeginn 2016 auf 600 %. Die Mehraufwendungen aus Nebenkosten zur Prognose betragen im Vorjahr 2014 T€ 28,8. Darin enthalten sind Grundsteuererhöhungen aus der ersten Hebesatzerhöhung in 2011. In 2015 ergaben sich aus einer weiteren Hebesatzerhöhung von 430 % auf 500 %

Mehraufwendungen für Grundsteuer von T€ 26,0. Weitere T€ 29,0 betreffen Objektbetreuungskosten, bei denen die Abrechnung noch nicht erfolgt ist und mit der Erstellung in 2016 wieder ausgeglichen werden. Diese Aufwendungen stellen daher einen vorübergehenden Mehraufwand dar.

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 155,0 um T€ 1,5 höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 165,5 ergab sich eine Einsparung von T€ 10,5, die sich aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen und Mindermieten in Höhe von T€ 278,3 zum Prognosewert begründet. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	144,5	156,3	+ 11,8
Prüfungskosten	5,9	6,1	+ 0,2
Beiratsvergütung	4,6	3,1	- 1,5
Gesamt	155,0	165,5	+ 10,5

Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -25,2 in 2015 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 22,7. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 24,2	0,0
Periodenfremder Aufwand/Ertrag ²⁾	+ 5,8	- 14,2
Zugang Anlagevermögen ³⁾	- 3,9	- 4,1
Rechts- und Beratungskosten ⁴⁾	- 3,4	- 1,1
Kontokorrentausgleich ⁵⁾	0,0	- 3,7
Anrechenbare Steuern	0,0	- 2,1
Gesamt	+ 22,7	- 25,2

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

²⁾Periodenfremder Aufwand/Ertrag 2015: In 2015 stehen periodenfremden Aufwendungen von insgesamt T€ 18,7 aus Fernwärmeabrechnungen 2014 periodenfremde Erträge von T€ 24,5 aus der Abrechnung Objektbetreuung 2013 gegenüber.

³⁾Zugang Anlagevermögen in 2015: Zuanlage von T€ 2,0, Fahrradständer 3 Stück von T€ 1,7 sowie geringwertige Wirtschaftsgüter von T€ 0,2.

⁴⁾Rechts- und Beratungskosten in 2015: Allgemeine Rechtsberatung von T€ 3,0, Änderung Grundpfandrecht von T€ 0,3 sowie Beglaubigung Urkunde Dienstbarkeit REWE von T€ 0,1.

⁵⁾Kontokorrentausgleich auf Wertpapier-Verrechnungskonto im Vorjahr.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 erfolgte in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Sie entspricht einem

um 0,09 % höheren als in der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2010 bis 2018 mit 5,91 % p.a. vorgesehenen Wert für 2015. Die Auszahlung erfolgte am 16.12.2015.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 5.436,7 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 609,2 niedriger sowie zur Prognose um T€ 1.302,1 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aufgrund des Liquiditätsvortrags mit einer höheren Annuität in Folge der kalkulierten Darlehenskonditionenanpassung zum 31.12.2013 von 2,6 % p.a. auf 5,81 % p.a. sowie in höheren Reparaturausgaben in 2014 für die notwendig gewordenen Tragwerksarbeiten im Mietbereich bei SATURN. Im Vergleich zur Prognoserechnung lässt sich die Mehrliquidität von T€ 1.302,1 im Wesentlichen auf die nach 15 Jahren geplante und noch nicht erforderlich gewordene Großreparatur, vorgesehen im Vorjahr 2014, und einer Einsparung der dafür kalkulierten Liquidität zurückzuführen, die für später anfallende Reparaturen angespart wird.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155,5
Sonstige Vermögensgegenstände	109,9
Guthaben bei Kreditinstituten	1.761,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	7,8
Sonstige Rückstellungen	- 5,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 127,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 92,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,0
Gesamt	5.436,7

Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2015 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanzwert)
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	323,4	308,1
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	1.078,0	1.029,9
ABN Amro Bank, Pfandbrief	1.151,5	1.008,5
Hypothekenbank Frankfurt, Pfandbrief	1.082,3	1.075,5
ING Bank, Pfandbrief	230,9	209,8
Summe	3.866,0	3.631,7

Die Wertpapiere der Caisse Francaise de Financement Local sind mit einem Nennwert von insgesamt T€ 1.300,0 zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. bis zum 26.02.2018 fest angelegt. Der Pfandbrief bei der ABN Amro Bank mit einem Nominalbetrag von T€ 1.000,0 ist ebenfalls zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. mit einer Laufzeit bis zum 22.06.2020 angelegt. Der Pfandbrief bei der Hypothekenbank Frankfurt mit nominal T€ 1.000,0 und einem

Zinssatz von 4,25 % p.a. sowie das Wertpapier bei der ING Bank mit nominal T€ 200,0 und einem Zinssatz von 4,0 % p.a. haben eine Laufzeit bis 04.06.2018 bzw. 17.01.2020. In der Bilanz zum 31.12.2015 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 3.631,7. Die stillen Reserven betragen T€ 234,3.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	155,5
Gesamt	155,5

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 155,5 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen aus Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch T€ 85,0 offen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2015	90,9
Umsatzsteuerausgleich Bestandsbau zu Erweiterungsbau	8,6
Werbegem. RING CENTER, Stromkosten Kurzzeitkonz. ¹⁾	5,5
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung	3,9
Weiterberechnung Handelsregisterkosten	0,9
Sonstige Vermögensgegenstände	0,2
Gesamt	109,9

¹⁾Werbegemeinschaft RING CENTER, Stromkosten für Vermietung an Kurzzeitkonzessionäre

In der Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände enthalten waren zum Bilanzstichtag T€ 90,9 für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus den Wertpapieren bei der Caisse Francaise de Financement Local, ABN Amro Bank, Hypothekenbank Frankfurt sowie ING Bank für den periodenfremden Zinsanteil für 2015 aufgrund der Zinszahlung in 2016. Die Forderung gegenüber der Werbegemeinschaft RING CENTER in Höhe von T€ 5,5 begründet sich mit vorauslagten Stromkosten aus der Vermietung von Stellflächen an Kurzzeitkonzessionäre. Der Umsatzsteuerausgleich in Höhe von T€ 8,6 betraf die Umsatzsteuer November und Dezember 2015, die bei der atypisch stillen Gesellschaft (Erweiterungsbau) entstanden ist, jedoch den Bestandsbau betrifft. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch im Jahresabschluss bei der Fondsgesellschaft (Bestandsbau) eine Forderung und für die atypisch stille Gesellschaft (Erweiterungsbau) eine Verbindlichkeit ausgewiesen. Die Forderung gegenüber der Fondsverwalterin von T€ 3,9 begründet sich aus der Schlussabrechnung der Verwaltervergütung 2015, die in 2016 bezahlt wurde. Weitere Forderungen in Höhe von T€ 0,9 betrafen Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Vermögensgegen-

ständen T€ 0,1 aus den Weiterberechnungen sowie T€ 0,2 aus Sonstigen Positionen noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	1.748,8
HypoVereinsbank	11,9
Landesbank Baden-Württemberg	0,1
Kasse	0,3
Gesamt	1.761,1

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Versicherungsbeiträge 01 - 03/2016	7,8
Gesamt	7,8

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 7,8 begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in das Jahr 2015 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2016 betreffen. Sie beinhaltet Forderungen aus bezahlten Versicherungsbeiträgen für Feuer- und Sachversicherung (T€ 4,8 bzw. T€ 3,0) für den Leistungszeitraum Januar bis März 2016. Die Positionen sind zum Berichtszeitpunkt aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	5,9
Gesamt	5,9

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in prognostizierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ODG GmbH, Dienstleistungen 12/2015	42,5
Energieversorgung Offenbach, Stromabr. u.a. 2014/2015	34,7
Woolworth, Baukostenzuschuss	22,4
Minimax GmbH & Co. KG, Sprinkleranlage Abdichtung	7,6
JET Brakel Aero GmbH, Wartung RWA	7,2
Jung Pumpendienst, Pumpenreparaturen	5,1
ILLE Papier Service GmbH, Dienstleistungen 12/2015	1,9
ESO GmbH, Dienstleistungen 12/2015	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten	4,4
Gesamt	127,1

Die Verbindlichkeit gegenüber der ODG GmbH in Höhe von T€ 42,5 betrafen die Pflege der Außenanlagen, Reinigung Mall sowie Durchführung des Winterdienstes. Bei der Verbindlichkeit

in Höhe von T€ 34,7 handelt es sich um die Schlussabrechnung aus Strom- und Fernwärmeversorgung in 2015 gegenüber dem Energieversorger. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	71,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	20,6
Sonstige Verbindlichkeiten	0,1
Gesamt	92,4

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2015 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 71,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind davon noch T€ 15,4 offen. Die übrigen Sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete [REDACTED] Januar 2016	[REDACTED]
Gesamt	4,0

Im Dezember 2015 erfolgte vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 4,0 für den Zeitraum Januar 2016, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2015 abzugrenzen war.

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut (bei allen Darlehen)	Westdeutsche ImmobilienBank AG
Darlehen 1	
Ursprungsdarlehen	€ 25.385.642 (= DM 49.650.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 20.247.998
Darlehen 2	
Ursprungsdarlehen	€ 3.527.914 (= DM 6.900.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 2.762.870
Darlehen 3	
Ursprungsdarlehen	€ 20.093.771 (= DM 39.300.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 15.761.644

Darlehen 4	
Ursprungsdarlehen	€ 1.763.957 (= DM 3.450.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 1.389.147
Darlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 50.771.284 (= DM 99.300.000)
Darlehensstand 31.12.2015	€ 40.161.660
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	20,90 %

Mit der finanzierenden Bank, der Westdeutschen Immobilien Bank AG, wurde am 16.12.1998 ein Darlehensvertrag über insgesamt € 50.771.284 (= DM 99.300.000) mit einem festen anfänglichen Zinssatz von 5,37 % p.a. bis 04.01.1999 abgeschlossen. Nach Zahlung eines Disagios und einer Zinsvorauszahlung von jeweils 10 % am 04.01.1999 betrug der Zinssatz für die 1. Zinsperiode vom 04.01.1999 bis 30.12.2013 ursprünglich 3,30 % p.a. Mit Konditionenvereinbarung vom 11.12./18.12. 2009 betrug der Zinssatz seit dem 01.12.2009 für die 2. Zinsperiode vom 01.12.2009 bis 30.12.2013 2,6 % p.a., seit dem 01.01.2014 bis zum Ende der Zinsfestschreibung am 30.12.2018 5,81 % p.a. Die Zins- und Tilgungsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Die vierteljährliche Leistungsrate (Annuität) beträgt für Darlehen 1 € 390.781, für Darlehen 2 und 4 € 90.094 sowie für Darlehen 3 € 342.096.

4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2015 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,33 %)	€ 2.338
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,40 %)	€ 409

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.008 um € 1.261 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf geringeren Erlösen (niedrigere Mieteinnahmen von T€ -278,3, niedrigere Zinseinnahmen von T€ 14,9) sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 83,9. Dem gegenüber stehen Einsparungen bei geplanten Instandhaltungsmaßnahmen von T€ 166,7.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/235/00336. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 46 vom 23.09.2016 versandt.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Bei der Fondsgesellschaft fallen gegebenenfalls neben Mieterträgen auch Zinserträge an, die der Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Anrechnung der Kapitaleinkünfte erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird von der Fondsgesellschaft zusammen mit dem steuerlichen Ergebnis ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das steuerliche Ergebnis automatisch mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche zu verzinsen.

4.6 BETRIEBSPRÜFUNG

Für die Jahre 2010 bis 2013 fand im Zeitraum vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt München statt. Sie führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen. Hiervon ausgenommen sind Zweitmarktkäufer in den Jahren 2010 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

4.7 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 44 vom 15.12.2015 zur Auszahlung gebracht.

5. JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015 ¹⁾

Aktiva		2015 in €		2014 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	44.593.781,00		45.845.637,00
II.	Finanzanlagen	3.631.722,90	48.225.503,90	3.631.722,90
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			0,00
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155.535,48		0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände ²⁾	109.906,25		291.328,84
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.761.118,38	2.026.560,11	2.530.723,36
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		7.772,00	0,00
Summe			50.259.836,01	52.299.412,10
Passiva		2015 in €		2014 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	306.775,13		306.775,13
II.	Kommanditkapital	32.298.308,13		32.298.308,13
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78		1.450.023,78
IV.	Ausschüttungen	- 32.981.953,27		- 31.005.887,18
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 37.976,39		- 37.976,39
VII.	Bilanzgewinn /-verlust	8.833.636,82	9.868.814,20	7.794.000,87
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	5.858,34	5.858,34	195.743,47
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 979.584,56	40.161.660,38		41.086.325,90
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 127.058,09	127.058,09		92.670,07
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 92.411,39	92.411,39	40.381.129,86	114.413,32
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		4.033,61	5.015,00
Summe			50.259.836,01	52.299.412,10

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2015 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2015 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2015 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2015 für den ILG Fonds 28+.

²⁾ Hierin enthalten ist ein Betrag von € 8.550,55 als Umsatzsteuer ausgleichsbetrag zwischen der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG (Fondsgesellschaft/Bestandsbau) und der atypisch stillen Gesellschaft (Erweiterungsbau). Der Umsatzsteuer ausgleich betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2015, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden, jedoch von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (Bestandsbau) zu bezahlen ist. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch für die atypisch stille Gesellschaft eine Verbindlichkeit und bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft eine Forderung bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von € 8.550,55 ausgewiesen, die bei der bilanziellen Einzelbetrachtung und Aufgliederung des vorliegenden aggregierten Jahresabschlusses 2015 beider Bauten zu berücksichtigen ist.

5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015 ¹⁾

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	6.202.268,92	6.137.725,67
2. Sonstige betriebliche Erträge	52.498,98	95.950,15
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.255.758,14	- 1.255.414,30
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.566.778,57	- 1.709.712,24
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	133.875,00	141.800,80
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.367.211,48	- 2.419.044,96
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.198.894,71	991.305,12
8. Sonstige Steuern	- 159.258,76	- 132.715,60
9. Jahresüberschuss	1.039.635,95	858.589,52
10. Gewinnvortrag	7.794.000,87	6.935.411,35
11. Bilanzgewinn	8.833.636,82	7.794.000,87

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2015 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau. Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2015 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2015 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2015 für den ILG Fonds 28+.

5.3 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 TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 25. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

6. ANHANG

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264 c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 34.192.643,72.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 40.299.936,12.

6.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 306.775,13.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2015 findet im 2. Halbjahr 2016 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter.

6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 22. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015 ¹⁾

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	23.390.449,00	0,00	23.390.449,00	0,00	0,00	23.390.449,00	23.390.449,00
Gebäude	41.560.995,04	0,00	41.560.995,04	1.246.830,00	20.418.500,04	21.142.495,00	22.389.325,00
Außenanlagen	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	0,00
TZA ²⁾	76.368,90	1.980,00	78.348,90	83,00	76.451,90	1.897,00	0,00
HWB ³⁾	3.864,30	0,00	3.864,30	204,00	311,30	3.553,00	3.757,00
BGA ⁴⁾	113.776,27	1.680,00	115.456,27	7.482,00	61.016,27	54.440,00	60.242,00
Büroeinrichtung	29.748,36	0,00	29.748,36	93,00	29.624,36	124,00	217,00
GWG ⁵⁾	20.731,61	242,14	20.973,75	1.066,14	20.150,75	823,00	1.647,00
	68.333.761,61	3.902,14	68.337.663,75	1.255.758,14	23.743.882,75	44.593.781,00	45.845.637,00
II. Finanzanlagen							
Wertpapiere ⁶⁾	3.631.722,90	0,00	3.631.722,90	0,00	0,00	3.631.722,90	3.631.722,90
	71.965.484,51	3.902,14	71.969.386,65	1.255.758,14	23.743.882,75	48.225.503,90	49.477.359,90

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2015 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2015 inklusive dem Anlagenspiegel für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Anlagenspiegel 2015 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2015 für den ILG Fonds 28+.

²⁾ Tor- und Zaunanlage

³⁾ Hof- und Wegebefestigung

⁴⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

⁵⁾ Geringwertige Wirtschaftsgüter

⁶⁾ Wertpapiere des Anlagevermögens



Einkaufszentrum RING CENTER



Mall mit Kassenbereich REWE



Mall

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de