

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

FONDS 28+

RING CENTER, OFFENBACH, ERWEITERUNGSBAU



Blick auf den Eingang zum Mieter Kik



Gebäudeansicht mit Blick auf die Mieter Fressnapf, Sonnenstudio No1 sun & beauty sowie Pro-Duo



Eingang in das Fitnessstudio McFit im Obergeschoss des Erweiterungsbaus

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	JAHRESABSCHLUSS 2015	14
6.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG Atypisch stille Gesellschaft
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2011
Anzahl Anleger	267 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 6.900,0
Eigenkapital	T€ 4.900,0
Agio	T€ 0,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	92,21 % auf den 01.01.2016
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

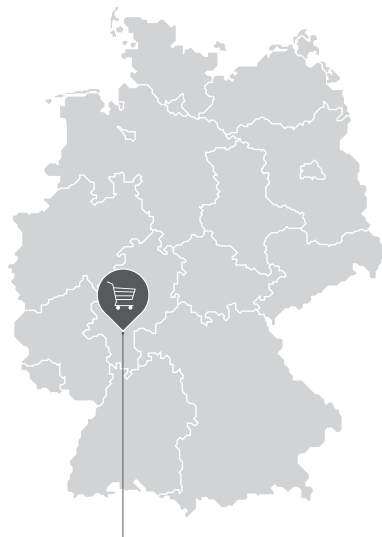
Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau

Standort	Odenwaldring 68, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	94,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	104,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2012
Mietfläche	4.616 m ²
Mieteinheiten	6
Stellplätze	1.120 (gemeinsam mit dem Bestandsbau)
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 540.438
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, Erweiterungsbau

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	540,4	540,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 86,7	- 88,7
Tilgung für Bankdarlehen	- 45,9	- 44,7
Bewirtschaftungskosten	- 34,0	- 34,6
Reparaturaufwand	- 5,3	0,0
Ausschüttungen	- 392,0	- 343,0
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	20,6	- 16,2
Ergebnis	- 2,9	13,6

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	8,00	7,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,94	0,91
Steuerliches Ergebnis in T€	276,5	270,3
Steuerliches Ergebnis in % des EK	5,64	5,52
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	14,86	9,22
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	74,44	79,80

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	279,0	281,9
Fremdkapital per 31.12.	1.826,0	1.872,0

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

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾

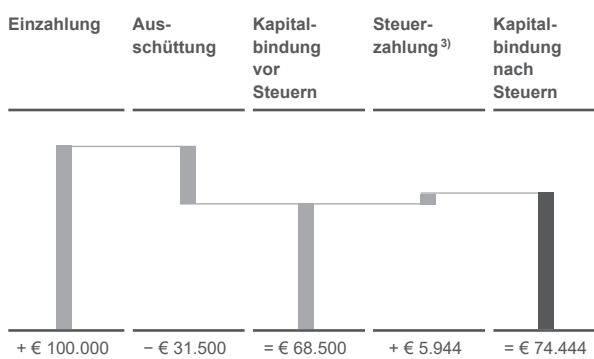
RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zum 31.12.2015



³⁾ 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 vergangene Geschäftsjahr 2015 zeichnete sich in seiner erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung für den Erweiterungsbau des ILG Fonds 28 in einem nahezu plangemäßen Verlauf aus. Höheren Mieteinnahmen von T€ 23,0, die sich aus Mehrflächenschaffungen ergaben, standen fast plangenaue Ausgaben gegenüber. Die um T€ 6,6 höheren Zinsaufwendungen konnten durch deutliche Einsparungen bei den Nebenkosten von T€ 7,1 vollständig ausgeglichen werden. Die Liquiditätsreserve wies zum 31.12.2015 eine Mehrliquidität zur Prognose von T€ 169,1 aus. Aufgrund der vorhandenen Liquidität konnte die Ausschüttung in 2015 von 7 % um 1 % auf 8 % p.a. erhöht werden.

Mit Ablauf der Zinsfestschreibung des Darlehens bei der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutsche ImmobilienBank AG, konnte zum Geschäftsjahresende eine Anschlussfinanzierung über die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG zu deutlich günstigeren Konditionen abgeschlossen werden. Die Darlehensfinanzierung erfolgt seither zu einem Zinssatz von 0,70 % p.a. anstatt bisher 4,67 % p.a. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis 31.12.2018 fest vereinbart. Die Einsparung der Zinsen bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt im Vergleich zur Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % p.a. für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1. Ende 2018 ist auch die Umschuldung der Finanzierung für den Bestandsbau vorgesehen. Die Westdeutsche ImmobilienBank AG als finanzierende Bank ist an einer vollständigen Rückführung interessiert und die DG HYP an der Übernahme. Im Zuge dessen sollen dann die Zinslaufzeiten beider Darlehen harmonisiert werden.

Die erfolgreiche Anschlussfinanzierung trägt einen wesentlichen Einfluss auf die künftige weitere Entwicklung des Fonds.

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

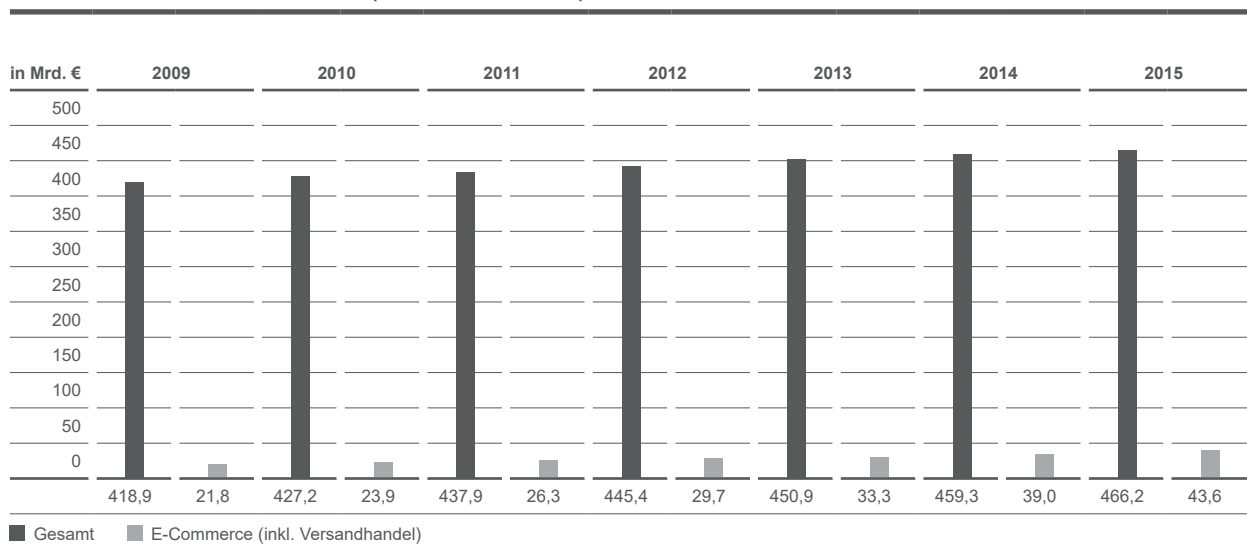
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	540,4	540,4	0,0
Zinseinnahmen	0,0	0,4	- 0,4
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	540,4	540,8	- 0,4
Annuität	- 132,6	- 133,4	0,8
<i>davon Zinsen</i>	- 86,7	- 88,7	2,0
<i>davon Tilgung</i>	- 45,9	- 44,7	- 1,2
Reparaturaufwand	- 5,3	0,0	- 5,3
Nebenkosten	- 17,8	- 18,4	0,6
Sonstige Kosten	- 16,2	- 16,2	0,0
= Ausgaben	- 172,0	- 168,0	- 4,0
Ergebnis aus laufender Rechnung	368,4	372,8	- 4,4
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	20,6	- 16,2	36,8
Ausschüttung	- 392,0	- 343,0	- 49,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	281,9	268,3	13,6
Liquiditätsreserve	279,0	281,9	- 2,9

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen wie im Vorjahr T€ 540,4. Es ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 23,0 zum Kalkulationswert begründet sich in Mehrflächen-schaffungen von insgesamt 205,64 m² im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Diese durch Umplanungen geschaffenen Mehrflächen wurden ohne Mehraufwendungen errichtet.

Mehrmieteinnahmen 2015 zur Prognose

Angaben in T€
Gesamt
+ 23,0

Zinseinnahmen

Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt.

Annuität

Die Annuität betrug in 2015 T€ 132,6. Die im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 0,8 niedrigere Annuität begründet sich mit einer zum 30.12.2015 vorgenommenen Anschlussfinanzierung bei der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) und der aus der Darlehensablösung bei der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBankAG, erfolgten rundungsbedingten Erhöhung des Anschlussdarlehens (Ablösebetrag beider bisheriger Darlehen insgesamt T€ 1.825,2 zu Darlehens-neukonditionierung über T€ 1.826,0 = Abweichung T€ 0,8). Darüber hinaus spiegelt die höhere Tilgungsleistung das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Vergleich zur Prognoserechnung ergaben sich Mehrausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 6,6. Diese begründen sich aus der vorherigen Finanzierung mit einem höheren Nominalzinssatz von 4,67 % p.a. anstatt kalkulierten 4,30 % p.a. und einer damit verbundenen leicht höheren Tilgung in Folge der jährlichen Einsparung ersparter Zinsen bei gleichbleibender Annuität. Für die ursprüngliche Darlehensfinanzierung über T€ 2.000,0 endete die Zinsfestschreibung

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prognose ¹⁾ in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ²⁾	540,4	517,4	23,0
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	540,4	517,4	23,0
Annuität	- 132,6	- 126,0	- 6,6
<i>davon Zinsen</i>	- 86,7	- 79,8	- 6,9
<i>davon Tilgung</i>	- 45,9	- 46,2	0,3
Reparaturaufwand	- 5,3	- 5,1	- 0,2
Nebenkosten	- 17,8	- 24,9	7,1
Sonstige Kosten	- 16,2	- 16,8	0,6
= Ausgaben	- 172,0	- 172,8	0,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	368,4	344,6	23,8
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	20,6	0,0	20,6
Ausschüttung	- 392,0	- 343,0	- 49,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	281,9	108,4	173,5
Liquiditätsreserve	279,0	109,9	169,1

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2015 im Soll-Ist-Vergleich mit der Prognoserechnung für die Jahre 2011 - 2018; Darstellung der Prognoserechnung im Geschäftsferrund-schreiben Nr. 31 vom 10.09.2010 zum ILG Fonds 28.

²⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

am 30.12.2015. Die Umfinanzierung von der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutsche ImmobilienBank AG, erfolgte durch Anschlussfinanzierung über die DG HYP mit Darlehensabschluss am 22.12.2015 zu einem Zinssatz von 0,70 % p.a. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis 31.12.2018 fest vereinbart. Die Tilgung erfolgt mit 2,5 % p.a. vom Prolongationsbetrag in Höhe von T€ 1.826,0 zuzüglich ersparter Zinsen. Die jährliche Annuität beträgt künftig T€ 58,4 p.a. und liegt damit um T€ 75,0 p.a. niedriger als zur bisherigen Annuität von T€ 133,4 p.a. Die Einsparung der Zinsen bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt im Vergleich zur Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % p.a. für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1 (Zinsbelastung bei Fortschreibung von T€ 246,1 zu einer Zinsbelastung durch Neukonditionierung von T€ 37,0). Wie im vergangenen Jahr bereits vorgeschlagen, wird diese Einsparung vorerst der Liquiditätsreserve zugeführt. Ende 2018 ist auch die Umschuldung der Finanzierung für den Bestandsbau vorgesehen. Die Westdeutsche ImmobilienBank AG als finanzierende Bank ist an einer vollständigen Rückführung interessiert und die DG HYP an der Übernahme. Im Zuge dessen sollen dann die Zinslaufzeiten bei der Darlehen harmonisiert werden.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 5,3 und sind im Vergleich zum Vorjahr, in dem keine Instandhaltungsaufwendungen angefallen sind, um T€ 5,3 höher. Die Aufwendungen liegen mit T€ 0,2 leicht über dem prospektierten Wert von T€ 5,1. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Reparaturarbeiten Aufzug	1,9
Wartungen Brandmeldeanlage	1,2
Wartungen Dach	1,0
Wartungen Aufzug	0,5
Sonstige Reparaturaufwendungen	0,8
Gesamt	5,3

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 17,8 im Vergleich zum Vorjahr von T€ 18,4 um T€ 0,6 niedriger sowie zum prognostizierten Wert von T€ 24,9 mit T€ 7,1 deutlich darunter. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung 2011 - 2018 dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	11,6	15,2	+ 3,6
Versicherung	2,5	3,3	+ 0,7
Nebenkosten GK ¹⁾	0,6	0,0	- 0,6
Sonstige Nebenkosten	3,1	6,5	+ 3,4
Gesamt	17,8	24,9	+ 7,1

¹⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 16,2 auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 16,8 ergab sich eine Einsparung von T€ 0,6. Die Prüfungskosten für die atypisch stille Gesellschaft werden zusammen mit den Prüfungskosten für die Fondsgesellschaft abgerechnet und sind dort ausgewiesen. Der leichte Mehraufwand bei den Verwaltungskosten von T€ 0,5 begründet sich aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen und dortigen Mehrmieten in Höhe von T€ 23,0. 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	16,2	15,8	- 0,5
Prüfungskosten	0,0	1,1	+ 1,1
Gesamt	16,2	16,8	+ 0,6

Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -16,2 in 2015 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 20,6. 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⁾	+ 21,5	0,0
Rechts- und Beratungskosten ²⁾	- 0,6	- 0,1
Zugang Anlagevermögen ³⁾	- 0,2	- 4,8
Periodenfremder Aufwand ⁴⁾	- 0,1	- 11,0
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,3
Gesamt	+ 20,6	- 16,2

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

²⁾Rechts- und Beratungskosten in 2015: Eintragungskosten Darlehen im Grundbuch resultierend aus der Darlehensneukonditionierung mit der DG HYP von T€ 0,6;

im Vorjahr 2014: Allgemeine Rechtsberatung von T€ 0,1.

³⁾Zugang Anlagevermögen in 2015: Zusätzliche Stahlbleche für Zaunanlage von T€ 0,2;

im Vorjahr 2014: Mülleinhäusung von T€ 1,8, Überwachungskamera von T€ 1,8 sowie Leitungen für Überwachungskamera von T€ 1,4.

⁴⁾Periodenfremder Aufwand 2015: Liegenschaftsgebühr 2014 von T€ 0,1;

im Vorjahr 2014: Jahresabrechnung Niederschlagswassergebühren 2013 von T€ 9,7, Versicherungsbeitrag Betriebshaftpflichtversicherung von T€ 0,1 sowie Stomorrechnung Weiterberechnung TenBrinke von T€ 1,2.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 erfolgte in Höhe von 8,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital. Sie entspricht einem um 1,0 % p.a. höheren als in der Prognoserechnung vorgesehenen Wert für 2015. Die Mehrliquidität der Gesellschaft erlaubte die Ausschüttungserhöhung um 1% p.a. Die Auszahlung erfolgte am 16.12.2015.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 279,0 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,9 niedriger sowie zur Prognose um T€ 169,1 höher. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Mieteinnahmen durch die Schaffung von Mehrflächen und Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten, insbesondere bei den Reparaturaufwendungen in den vergangenen Jahren, zurückzuführen.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5
Guthaben bei Kreditinstituten	369,4
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,7
Sonstige Rückstellungen	- 57,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 8,9
Sonstige Verbindlichkeiten	- 39,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,3
Gesamt	279,0

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	17,1
Gesamt	17,1

In dieser Bilanzposition enthalten ist die Forderung aus der Nebenkostenabrechnung über T€ 17,1 gegenüber dem Betreiber des Fitnessstudios McFit. Die Forderung gegenüber McFit betrifft die Heizkostenabrechnungen für 2012 und 2013. Diese Abrechnungen beruhen auf Schätzungen und sind daher vorläufig. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist diese Forderung noch offen.

Sonstige Vermögensgegenständen

Position	Angaben in T€
DG HYP AG, Aufrundungsdifferenz aus Darlehensneukonditionierung	0,8
TenBrinke GmbH & Co. KG, Weiterberechnung Feuerwehreinsatz	0,7
Gesamt	1,5

Bei der Position gegenüber der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP AG) in Höhe von T€ 0,8 handelt es sich um die rundungsbedingte Erhöhung des Anschlussdarlehens (Ablösebetrag beider bisheriger Darlehen bei der

Westdeutschen ImmobilienBank AG über insgesamt T€ 1.825,2 zu Darlehensneukonditionierung über T€ 1.826,0 = Abweichung T€ 0,8). Die DG HYP hatte den Ablösebetrag aus der Darlehensablösung direkt an die vorfinanzierende Bank zum Ablösestichtag überwiesen. Der Forderungsbetrag aus der rundungsbedingten leicht höheren Darlehensneukonditionierung steht zur Auszahlung an die Fondsgesellschaft zum Berichtszeitpunkt noch aus. Der Feuerwehreinsatz in Höhe von T€ 0,7 wurde an den Veräußerer der Fondsimmoblie, die TenBrinke GmbH & Co. KG, weiter berechnet. Der Feuerwehreinsatz war erforderlich geworden, da sich das Tor bei einem Sturm aus der Verankerung gerissen und durch die Feuerwehr gesichert werden musste. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchener Bank	256,1
HypoVereinsbank	112,5
Landesbank Baden-Württemberg	0,8
Gesamt	369,4

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Versicherungsbeiträge 01 - 03/2016	0,7
Gesamt	0,7

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 2,0 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€ 0,4 bzw. T€ 0,3) für den Leistungszeitraum Januar bis März 2016. Die Positionen sind zum Berichtszeitpunkt aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Verbrauchsabhängige Kosten/Fernwärme	48,0
Nebenkosten	9,5
Gesamt	57,5

Die verbrauchsabhängigen Kosten von T€ 48,0 betrafen Heizkosten, die vom Energieversorger noch nicht abgerechnet wurden. Diese sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen. Für voraussichtliche Erstattungsansprüche der Mieter aus den zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 9,5 gebildet, die in 2016 nach Erstellung der Nebenkostenabrechnungen aufgelöst wurden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ODG GmbH, Dienstleistungen 12/2015	3,3
Zilisch GmbH, Wartungen Klimaanlage	2,6
EVO AG, Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeabr. 2015	2,2
Sonstige Verbindlichkeiten	0,7
Gesamt	8,9

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der ODG Offenbacher Dienstleistungs GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position für die Pflege der Außenanlagen, Reinigung Mall sowie Durchführung des Winterdienstes in Höhe von T€ 3,3. Für Wartungsarbeiten an Sanitär, Heizung und Klimaanlage bestanden gegenüber der Firma Zilisch Sanitär- und Heizungstechnik GmbH zum 31.12.2015 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2,6. Gegenüber dem Energieversorger bestanden Verbindlichkeiten aus der Verbrauchsabrechnung für Wasser, Abwasser und Fernwärme in Höhe von T€ 2,2. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	29,5
Umsatzsteuerausgleich Bestandsbau zu Erweiterungsbau	8,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	1,0
DG HYP AG, Darlehenszinsen 12/2015	0,1
Gesamt	39,1

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 29,5 handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Nebenkosten gegenüber den Mietern Kik, Fressnapf, denn's, Sonnenstudio No1 und Pro-Duo. 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 Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch noch nicht erfolgte Ausschüttungen aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 3,7 aus der Nebenkostenabrechnung sowie T€ 1,0 aus den Ausschüttungseinbehalten offen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete [REDACTED] Januar 2016	[REDACTED]
Gesamt	4,3

Im Dezember 2015 erfolgte vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von [REDACTED]

T€ 4,3 für den Zeitraum Januar 2016, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2015 abzugrenzen war.

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Ursprungsdarlehen	
Kreditinstitut	Westdeutsche ImmobilienBank AG
Darlehenssumme	€ 2.000.000
Zinsfestschreibung	05.12.2011 - 30.12.2015
Darlehensrückführung 31.12.2015	€ 1.825.197
Anschlussfinanzierung	
Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Darlehenssumme	€ 1.826.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	0,70 % / 2,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2015 - 31.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 1.826.000
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	8,70 %

Für die ursprüngliche Darlehensfinanzierung über T€ 2.000,0, aufgeteilt in 2 Darlehen über T€ 1.860,0 und T€ 140,0, das am 05.12.2011 ausbezahlt wurde und einen Zinssatz von 4,67 % p.a. bei einer Tilgung von 2,0 % p.a. hatte, endete die Zinsfestschreibung bei der finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, am 30.12.2015. Die Umfinanzierung von der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, erfolgte durch Anschlussfinanzierung über die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) mit Darlehensabschluss am 22.12.2015 zu einem Zinssatz von 0,70 % p.a. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis zum 31.12.2018 fest vereinbart. Die Tilgung erfolgt mit 2,5 % p.a. vom Prolongationsbetrag von T€ 1.826,0 zuzüglich ersparter Zinsen. Die Annuität beträgt künftig T€ 58,4 p.a. und liegt damit um T€ 75,0 p.a. niedriger als zur bisherigen von T€ 133,4 p.a. Die Zinseinsparung bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt im Vergleich zur Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % p.a. für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1. Zielsetzung der 3-jährigen Zinsfestschreibung ist eine Harmonisierung der Zinslaufzeiten beider Darlehen (Bestands- und Erweiterungsbau).

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 lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (5,64%)	€ 5.642
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 5.065 um € 577 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich im

Wesentlichen aufgrund höherer Mieteinnahmen inklusive Einsparung des Mietausfallwagnisses von insgesamt T€ 23,0.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/235/00036. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 13 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 8,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital wurde mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 11 vom 15.12.2015 zur Auszahlung gebracht. Sie entspricht einem um 1,0 % p.a. höheren als in der Prognoserechnung 2011 - 2018 vorgesehenen Wert für 2015. Die Mehrliquidität der Gesellschaft erlaubte die Ausschüttungserhöhung um 1,0 % p.a.



Erweiterungsbau des RING CENTER Offenbach



Ladenstraße



Erweiterungsbau mit den Mietern Kik, Biomarkt denn's, Fressnapf, Pro-Duo, McFit und Sonnenstudio No1

5. JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015 ¹⁾

Aktiva		2015 in €		2014 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	5.585.048,61		5.717.289,61
II.	Finanzanlagen	0,00	5.585.048,61	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			0,00
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.133,96		0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.535,30		27.238,68
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	369.434,97	388.104,23	415.996,10
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		748,00	0,00
Summe			5.973.900,84	6.160.524,39
Passiva		2015 in €		2014 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	4.900.000,00		4.900.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	0,00		0,00
IV.	Ausschüttungen	-1.542.246,24		-1.150.246,10
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	-9.719,90		-9.719,60
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	690.027,13	4.038.060,99	387.201,74
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	57.500,00	57.500,00	97.000,00
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 45.769,97	1.826.000,00		1.871.986,61
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 8.860,84	8.860,84		34.656,90
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten ²⁾ davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 39.139,01	39.139,01	1.873.999,85	25.304,84
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		4.340,00	4.340,00
Summe			5.973.900,84	6.160.524,39

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 Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2015 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau 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	635.282,66	616.286,82
2. Sonstige betriebliche Erträge	615,30	15.877,82
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 132.443,00	- 132.689,94
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 99.173,42	- 125.729,94
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,21	1.043,72
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 86.681,28	- 88.733,07
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	317.601,47	286.055,41
8. Sonstige Steuern	- 14.776,08	- 12.313,43
9. Jahresüberschuss	302.825,39	273.741,98
10. Gewinnvortrag	387.201,74	113.459,76
11. Bilanzgewinn	690.027,13	387.201,74

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 Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2015 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau 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 € 1.687.724,26.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 1.687.724,26.

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	1.713.190,61	0,00	1.713.190,61	0,00	0,00	1.713.190,61	1.713.190,61
Gebäude	4.394.763,94	- 1.600,00	4.393.163,94	131.795,00	526.741,94	3.866.422,00	3.999.817,00
BGA ²⁾	4.297,07	1.802,00	6.099,07	551,00	760,07	5.339,00	4.088,00
GWG ³⁾	1.025,87	0,00	1.025,87	97,00	928,87	97,00	194,00
	6.113.277,49	202,00	6.113.479,49	132.443,00	528.430,88	5.585.048,61	5.717.289,61

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

²⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

³⁾ Geringwertige Wirtschaftsgüter



Mieter Biomarkt denn's, McFit (im Obergeschoss des Erweiterungsbaus) sowie am Rande rechts Pro-Duo, No1 sun & beauty und Fressnapf



Eingang zum Mieter Kik



Eingang zum Tierbedarf Fressnapf

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