

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

FONDS

28+

RING CENTER, OFFENBACH, ERWEITERUNGSBAU



Fondsimmobilie RING CENTER Erweiterungsbau



Gebäudeansicht mit den Mietern Kik, Fitnessstudio McFit, denn's Biomarkt, Pro-Duo, Sonnenstudio No1 sun & beauty sowie Fressnapf



Eingangsbereich der Handelsmieter

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	RING CENTER IN OFFENBACH (ERWEITERUNGSBAU)	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG Atypisch stille Gesellschaft
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2011
Anzahl Anleger	267 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 267)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 6.900,0
Eigenkapital	T€ 4.900,0
Agio	T€ 0,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	96,44 % auf den 01.01.2017
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

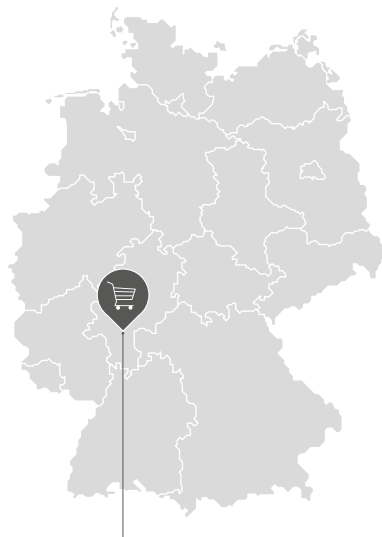
Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau

Standort	Odenwaldring 68, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	93,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	103,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2011
Mietfläche	4.616 m ²
Mieteinheiten	6
Stellplätze	1.120 (gemeinsam mit dem Bestandsbau)
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 557.327
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	
Webseite	www.ringcenter.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	557,3	540,4
Zinsen für Bankdarlehen	- 13,1	- 86,7
Tilgung für Bankdarlehen	- 45,7	- 46,0
Bewirtschaftungskosten	- 46,4	- 34,0
Reparaturaufwand	- 8,0	- 5,3
Ausschüttungen	- 392,0	- 392,0
Anrechenbare Steuern/Sonstiges ²⁾	- 66,4	20,6
Ergebnis	- 14,3	- 3,0

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	8,00	8,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,93	0,94
Steuerliches Ergebnis in T€	288,0	276,5
Steuerliches Ergebnis in % des EK	5,88	5,64
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	20,74	14,86
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	68,79	74,05

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	264,8	279,0
Fremdkapital per 31.12.	1.780,3	1.826,0

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ In dieser Position enthalten sind sonstige liquiditätswirksame Zahlungsflüsse im Geschäftsjahr 2016 bzw. im Vorjahr. In 2016 ergaben sich Liquiditätsabflüsse von T€ -39,9 aus dem Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres, T€ -14,4 aus einem Forderungsverlust der Nebenkosten 2011 und 2012 bei McFit, Kosten aus der Finanzierungsanfrage und -bearbeitung der Darlehensneukonditionierung bei der DG HYP von T€ -13,6 für Wertgutachten und Kosten Grundbuchamt sowie Rechtsberatungskosten von T€ -0,1. Dagegen standen periodenfremde Erträge von T€ 1,6.

Highlights

- Das RING CENTER hat auch im 19. Jahr nach seiner Eröffnung weitreichende Ausstrahlungskraft als Kundenmagnet. Es stellt die Versorgung großer Teile Offenbachs sicher und ist aufgrund seines Bekanntheitsgrades beliebter Anziehungspunkt für Kunden aus dem ganzen Umland.
- Die beiden Fondsimmobiliens Bestandsbau wie auch der 2011 erstellte Erweiterungsbau präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und machen den Standort für Mieter wie auch für deren Kunden attraktiv.
- Über 65 % der im Rahmen einer Kundenbefragung im Ring Center befragten Kunden gaben an, mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche im Ring Center einzukaufen.
- Die Mieter des Erweiterungsbau freuen sich über  Geschäftsergebnisse am Standort.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ³⁾

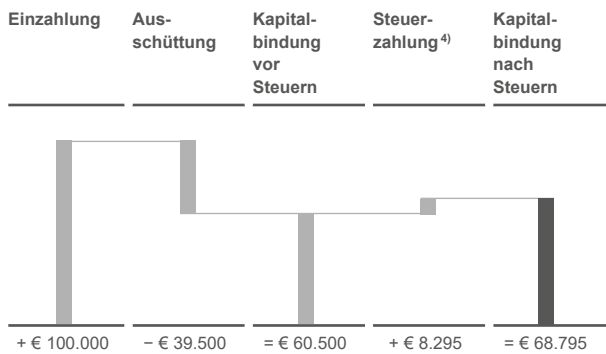
RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zum 31.12.2016



⁴⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

- Kik setzte im Juni 2016 auf seiner Mietfläche ein komplett neues Ladenbaukonzept um und feierte die Wiedereröffnung mit Kundenaktionen wie Glücksrad, Musik und Give aways über zwei Tage ausführlich mit den Kunden.
- Der Erweiterungsbau ist zu 100 % vermietet.
- Die ohne Mehraufwand geschaffenen zusätzlichen Mietflächen sorgen im Prognosevergleich für höhere Einnahmen von jährlich T€ 15,1.
- Die zum 30.12.2015 vorgenommene Anschlussfinanzierung führt zu Zinseinsparungen in Höhe von T€ 209,1 bis 2018.
- Die vorhandene Mehrliquidität erlaubt eine gegenüber der Prognose um 1 % p.a. höhere Ausschüttung für 2016 von insgesamt 8 % p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von 5,88 % p.a.

2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)*

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Erweiterungsbau des RING CENTER in Offenbach im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 20. Dezember 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

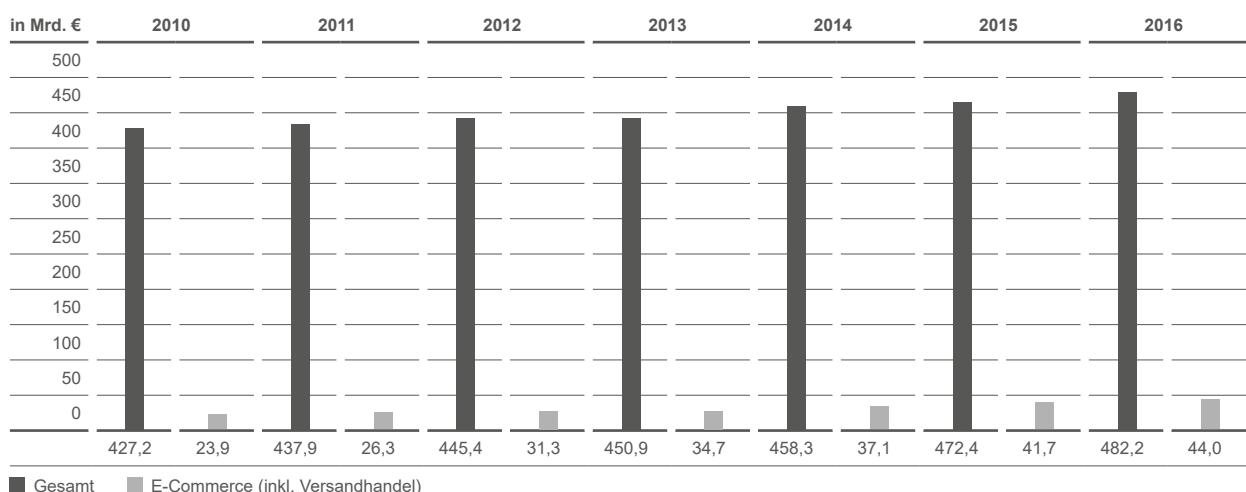
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

4. RING CENTER IN OFFENBACH (ERWEITERUNGSBAU)

4.1 ALLGEMEINES

Das RING CENTER erfreut sich auch 19 Jahre nach seiner Eröffnung ungebrochener Beliebtheit bei der Offenbacher Bevölkerung und weiten Teilen des Umlands. Seit nunmehr sechs Jahren leistet auch der Erweiterungsbau des RING CENTER mit seinen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungssortimenten einen unverzichtbaren Beitrag hierzu. Um diesen Status in der Zukunft zu erhalten und weiter auszubauen, werden aktuell im Bestandsbau sowie auf dem gesamten Freiareal des RING CENTER umfangreiche Erneuerungen geplant und umgesetzt. Diese sollen die Attraktivität des RING CENTER weiter erhöhen. Ziel ist, den Kunden vom Moment der ersten Wahrnehmung einer Werbeanzeige bis zum Verlassen des RING CENTER optimal durch "sein" Einkaufserlebnis zu führen und ihm dabei den größtmöglichen Komfort zu bieten. Hierzu widmet sich der Fondswalter gezielt den jeweiligen Bereichen der „Customer Journey“ und setzt Neuerungen im Bereich der Anfahrt, des Parkplatzes, des Eingangsbereiches, der Inneneinrichtung und des Serviceangebotes um.

Um auf die Wünsche und Bedürfnisse der Offenbacher Bevölkerung noch besser eingehen zu können, führte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) 2016 im Auftrag der Fondsgesellschaft eine umfassende Kundenbefragung und -analyse durch. Befragt wurden Passanten in der Fußgängerzone Offenbachs und der Frankfurter Innenstadt, Kunden des mit dem RING CENTER im Wettbewerb stehenden Einkaufszentrums KOMM, sowie die Kunden des RING CENTER selbst.

Es wurde festgestellt, dass insbesondere bei den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs, wie etwa Elektrowaren, die Befragten eine besonders hohe Fokussierung zum RING CENTER haben. Auch im Bereich Lebensmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf und Tiernahrung wurde von den Befragten häufig das RING CENTER als favorisierter Einkaufsort genannt; hier ergänzt der Erweiterungsbau mit den Mietern Fressnapf und denn's Biomarkt die Sortimente von REWE und dm im Bestandsbau ideal.

In den Bedarfsfeldern Sport und Bekleidung zeigte sich hingegen, dass das RING CENTER seine Kompetenzen weiter ausbauen könnte, um noch häufiger als Einkaufsdestination favorisiert zu werden. Hier ist mit der Neuvermietung an den französischen Sportartikelhersteller und -vertreiber Decathlon im Bestandsbau des RING CENTER eine entscheidende Kompetenzsteigerung gelungen, was die ohnehin schon sehr hohe Kundenfrequenz nochmals steigern wird.

Besonders erfreulich ist, dass über 65% der direkt im RING CENTER befragten Kunden angaben, mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche im RING CENTER einzukaufen und damit eindeutig der Gruppe der „Stammkundschaft“ angehören, die „ihrem“ RING CENTER eine hohe Einkaufstreue beweisen.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Das Centermanagement der ILG steht in regelmäßigem, engem Kontakt zu den Expansions-, Regional- und Filialeitern der Mieter im RING CENTER.

Aus diesen Gesprächen ist bekannt, dass die Mieter des Erweiterungsbaus sich über gute bis sehr gute Geschäftsergebnisse am Standort freuen. Dies zeigt sich beispielhaft bei Kik und der im Berichtsjahr erfolgten Umsetzung auf das neueste Ladenkonzept innerhalb seiner Mietfläche. In diesem Zusammenhang merkte Kik gegenüber dem Assetmanagement der ILG an, dass das RING CENTER innerhalb der Region eine starke Zentralitätsfunktion übernimmt, was sich auch darin zeige, dass die Umsätze der umliegenden Kik-Filialen stabil seien, während man im RING CENTER Umsatzzuwächse verzeichnen kann.

denn's Biomarkt, das Sonnenstudio No1 sun & beauty und das Fitnessstudio McFit sind sowohl mit dem Standort als auch den hier generierten Umsätzen [REDACTED]

4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Das ILG Centermanagement kümmert sich um die intensive Betreuung des Standortes vor Ort. Durch die Werbegemeinschaft wurden 2016 vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen organisiert und durchgeführt. Exemplarisch möchten wir nennen:

- _ Offenbacher Hallenfußball Stadtmeisterschaften vom 06. bis 08.01.2016: Der „RING CENTER Cup“, der immer gleich zu Beginn des neuen Jahres ausgetragen wird, hat sich mittlerweile zum Traditionsturnier für die Hobby-Sportler und deren Vereine in und um Offenbach entwickelt.
- _ EM Fun Park im Ringcenter vom 11.06. bis 09.07.2016: Während der Fußball EM wurde an den Samstagen im RING CENTER der EM Fun Park veranstaltet. Mit abwechslungsreichem Programm (u.a. Tischkicker, Fanschminken, Torwandschießen, Musik) wurden die Kunden bei ihrem Einkauf auf die abendlichen Spiele eingestimmt. Bei einem Gewinnspiel wurde als Hauptpreis eine Reise an das Rote Meer verlost.
- _ Erster Offenbacher Winterzauber im Ringcenter vom 08.12.2016 bis 08.01.2017: Gemeinsam mit regionalen Sponsoring-Partnern standen den RING CENTER-Besuchern über einen Zeitraum von vier Wochen rund 600 m² Eisfläche zur Verfügung. Ein dazugehöriger Weihnachtsmarkt mit Crepes, Bratwurst und heißen Getränken sowie eine Almhütte mit zünftigen Mittagsmenüs sorgten für das leibliche Wohl der Besucher. Insgesamt freute man sich über mehr als 10.000 aktive Wintersport-Fans auf dem Eis. Viele Tagesevents wie eine Eisdisco, der Nikolaus auf Schlittschuhen oder ein Probetraining der Eishockey-Mannschaft Löwen Frankfurt versammelten zusätzlich noch viele weitere Besucher an der Bande und im Center.

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
McFit	Fitnessstudio		2.011	43,56		
KiK	Textil		728	15,78		
Fressnapf	Tierbedarf		756	16,39		
denn's Biomarkt	Lebensmittel		563	12,19		
No1 sun & beauty	Sonnenstudio		306	6,63		
Pro-Duo	Friseurbedarf		252	5,46		
RING CENTER gesamt (Erweiterungsbau)			4.616	100,00	557.327	100,00



KiK, denn's Biomarkt und Pro-Duo



Fressnapf, Sonnenstudio No1 sun & Beauty sowie im Obergeschoss McFit

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	557,3	540,4	16,9
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	557,3	540,4	16,9
Annuität	- 58,7	- 132,7	74,0
<i>davon Zinsen</i>	- 13,1	- 86,7	73,6
<i>davon Tilgung</i>	- 45,7	- 46,0	0,3
Reparaturaufwand	- 8,0	- 5,3	- 2,7
Nebenkosten	- 26,4	- 17,8	- 8,6
Sonstige Kosten	- 20,0	- 16,2	- 3,8
= Ausgaben	- 113,2	- 172,0	58,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	444,2	368,4	75,8
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 66,4	20,6	- 87,0
Ausschüttung	- 392,0	- 392,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	279,0	281,9	- 2,9
Liquiditätsreserve	264,8	279,0	- 14,2

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 557,3 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 16,9 höher. Die Mehreinnahmen resultieren aus einer Mieterhöhung bei [REDACTED] zum 01.01.2016.

Im Vergleich zur Prognoserechnung ergaben sich Mehreinnahmen von T€ 39,9. Die Abweichung im Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 5.2) begründet sich [REDACTED]

Mehrmieteinnahmen 2016 zur Prognose

Angaben in T€

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
Gesamt	+ 39,9

Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Eine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere erfolgte aufgrund des Niedrigzinsniveaus bisher nicht.

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 T€ 58,7. Die sowohl im Vergleich zum Vorjahr um T€ 74,0 als auch zur Prognoserechnung um T€ 67,3 niedrigere Annuität begründet sich mit der zum 30.12.2015 vorgenommenen Anschlussfinanzierung. Die Umfinanzierung von der bisherigen finanzierenden Westdeutsche 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 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 in 2016

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prognose ¹⁾ in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ²⁾	557,3	517,4	39,9
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	557,3	517,4	39,9
Annuität	- 58,7	- 126,0	67,3
<i>davon Zinsen</i>	- 13,1	- 77,8	64,7
<i>davon Tilgung</i>	- 45,7	- 48,2	2,5
Reparaturaufwand	- 8,0	- 5,2	- 2,8
Nebenkosten	- 26,4	- 25,4	- 1,0
Sonstige Kosten	- 20,0	- 16,8	- 3,2
= Ausgaben	- 113,2	- 173,5	60,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	444,2	344,0	100,2
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 66,4	0,0	- 66,4
Ausschüttung	- 392,0	- 343,0	- 49,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	279,0	109,9	169,1
Liquiditätsreserve	264,8	110,9	153,9

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2016 mit der Prognoserechnung für die Jahre 2011 – 2018. Darstellung der Prognoserechnung im Gesellschafterrundschreiben Nr. 31 vom 10.09.2010 zum ILG Fonds 28.

²⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis.

um T€ 0,3 höhere Annuität von T€ 58,7 resultiert aus einem von der Bank einmalig berechneten Ergänzungszins bis zur erfolgten Umschreibung der Grundschuld im Grundbuch. 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 Jahre 2016 bis 2018 insgesamt T€ 209,1 (Zinsbelastung bei Fortschreibung von T€ 246,1 zu einer Zinsbelastung aus der Neukonditionierung von T€ 37,0).

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 8,0 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 2,7 sowie zur Kalkulation um T€ 2,8 höher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Leckortung Fressnapf	2,2
Wartungen Brandmeldeanlage (BMA)	1,9
Wartungen Dach	1,7
Architektenunterstützung Objektbegehung im Rahmen der Gewährleistungsfrist	0,9
Wartungen Aufzug	0,8
Wartungen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)	0,2

Sonstige Reparaturaufwendungen	0,3
Gesamt	8,0

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2016 T€ 26,4 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8,6 höher. Im Vergleich zur Kalkulation ergaben sich mit T€ 1,0 leicht höhere Ausgaben. Diese resultieren im Wesentlichen aus höheren Versicherungsbeiträgen, die nicht auf die Mieter umlagefähig sind, sowie Kosten für die Bankkontoführung. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung 2011 – 2018 dargestellt.

Position	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	14,8	15,5	+ 0,7
Versicherung	4,0	3,3	- 0,7
Nebenkosten GK ¹⁾	0,7	0,0	- 0,7
Sonstige Nebenkosten	6,9	6,6	- 0,3
Gesamt	26,4	25,4	- 1,0

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 betragen in 2016 T€ 20,0 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,8 sowie zur Kalkulation um T€ 3,2 höher. Die Mehraufwendungen begründen sich mit höheren Verwaltungskosten aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen sowie höheren Prüfungskosten aufgrund einer erforderlich gewordenen Neumandatering des Abschlussprüfers. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung und Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung dargestellt.

Position	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	16,7	15,7	- 1,0
Prüfungskosten	3,3	1,1	- 2,2
Gesamt	20,0	16,8	- 3,2

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 20,6 in 2016 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -66,4. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	- 39,9	+ 21,5
Forderungsverluste Nebenkosten McFit 2011 + 2012	- 14,4	0,0
Nebenkosten Finanzierungsanfrage Bank (Wertgutachten, Kosten Grundbuchamt)	- 13,6	0,0
Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	+ 1,6	- 0,1
Rechts- und Beratungskosten	- 0,1	- 0,6
Zugang Anlagevermögen	0,0	- 0,2
Gesamt	- 66,4	+ 20,6

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

Die Position "**Forderungsverluste Nebenkosten McFit 2011 + 2012**" über T€ 14,4 begründet sich aus der Abschreibung von Heizkosten aus der vorgesehenen Versorgung des Mieters mit Fernwärme in den ersten 1 1/2 Bewirtschaftungsjahren. Der Energieversorger konnte das Objekt anfangs noch nicht mit Fernwärme versorgen und musste eine Ersatzvornahme vornehmen. Für die Kosten wurde eine Rückstellung gebildet (vergleiche Abschnitt "Sonstige Rückstellungen"). Eine mieterseitige Weiterberechnung der Kosten wurde mit der Nebenkostenabrechnung vorgenommen. Nachdem der Energieversorger bislang keine Rechnungsstellung vorgenommen hatte, erfolgt aufgrund der Forderungsverjährung im Jahresabschluss 2017 eine Auflösung der Rückstellung. Die beim Mieter geltend gemachte Forderung wurde in 2016 bereits ausgebucht.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 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 2016. Die Mehrliquidität der Gesellschaft erlaubte die Ausschüttungserhöhung um 1% p.a. Die Auszahlung erfolgte am 08.12.2016 mit Gesellschafterrundschriften Nr. 14.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 264,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 14,2 niedriger sowie zur Prognose um T€ 153,9 höher. Die im Vergleich zur Kalkulation höhere Liquidität ist im Wesentlichen auf höhere Mieteinnahmen durch die Schaffung von Mehrflächen, Nichtinanspruchnahme Mietausfallwagnis und Einsparungen bei der Annuität aus der vorgenommenen Anschlussfinanzierung zurückzuführen.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22,3
Sonstige Vermögensgegenstände	4,6
Guthaben bei Kreditinstituten	361,2
Sonstige Rückstellungen	- 60,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 31,7
Sonstige Verbindlichkeiten	- 25,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5,2
Gesamt	279,0

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	22,3
Gesamt	22,3

In dieser Bilanzposition von insgesamt T€ 22,3 enthalten sind Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Betreiber des Fitnessstudios McFit von T€ 21,2 für 2015 und 2016 sowie gegenüber Fressnapf von T€ 1,1 für 2016. Die ausgewiesenen Werte beruhen zum Bilanzstichtag auf Schätzungen und wurden nach Abrechnungserstellung um die tatsächlichen Kosten berichtigt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind beide Positionen ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenständen

Position	Angaben in T€
ZWO Zweckverband Wasserversorgung, Jahreswasserabrechnung 2016	3,8
Sonstige Vermögensgegenstände	0,8
Gesamt	4,6

Bei der Position gegenüber der Zweckverband Wasserversorgung handelt es sich um die Wasserjahresabrechnung 2016. Diese ist zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen. Die übrigen Sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 0,8 sind noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
HypoVereinsbank	210,3
Landesbank Baden-Württemberg	100,7
Münchner Bank	50,2
Gesamt	361,2

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Verbrauchsabhängige Kosten/Fernwärme	48,0
Nebenkostenabrechnung	9,5
Prüfung Jahresabschluss 2016 atypisch stille Gesellschaft	3,3
Gesamt	60,8

Die verbrauchsabhängigen Kosten von T€ 48,0 betrafen Heizkosten, die vom Energieversorger noch nicht abgerechnet wurden. Diese begründen sich aus der vorgesehenen Versorgung des Objekts mit Fernwärme in den ersten 1 1/2 Bewirtschaftungsjahren. Der Energieversorger konnte das Objekt anfangs noch nicht mit Fernwärme versorgen und musste eine Ersatzvornahme vornehmen. Nachdem der Energieversorger bislang keine Rechnungstellung vorgenommen hatte, erfolgt aufgrund der Forderungsverjährung im Jahresabschluss 2017 eine Auflösung der Rückstellung. Für voraussichtliche Erstattungsansprüche der Mieter aus den zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 9,5 gebildet, die in 2017 nach Erstellung der Nebenkostenabrechnungen aufgelöst wurden. Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 durch den Wirtschaftsprüfer für die atypisch stille Gesellschaft wurde eine Rückstellung in Höhe der Prüfungskosten gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	14,6
EVO AG, Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeabr. 2016	7,1
ODG GmbH, Dienstleistungen Reinigung, Pflege Außenanlagen, Winterdienst 12/2016	4,6
Zilisch GmbH, Wartungen Klimaanlage	3,3
TED GvG mbH & Co. KG, Verbindlichkeit Umsatzsteuer	1,8
Sonstige Verbindlichkeiten	0,3
Gesamt	31,7

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2016 in Höhe von T€ 14,6 erfolgte die Bankabbuchung erst am 02.01.2017. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	13,7
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	9,9

Verbindlichkeit an Fondsgesellschaft (TED GvG mbH & Co. KG), anteilige Müllentsorgungskosten 2016	2,0
Gesamt	25,6

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 13,7 handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Nebenkosten gegenüber den Mietern Kik, denn's Biomarkt, Sonnenstudio No1 sun & beauty und Pro-Duo. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch noch nicht erfolgte Ausschüttungen aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Die Verbindlichkeit gegenüber der Fondsgesellschaft betreffen anteilige Kosten der Müllentsorgung. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 2,5 aus Ausschüttungseinbehalten offen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete Sonnenstudio No1 sun & beauty Januar 2017	5,2
Gesamt	5,2

Im Dezember 2016 erfolgte vom Mieter Sonnenstudio No1 sun & beauty bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 5,2 für den Zeitraum Januar 2017, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2016 abzugrenzen war.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Anschlussfinanzierung	
Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)
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 31.12.2016	€ 1.780.304
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	10,98 %

5.5 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 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (5,88%)	€ 5.877
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 5.093 um € 784 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich im Wesentlichen durch höhere Mieteinnahmen inklusive Einsparung des Mietausfallwagnisses von insgesamt T€ 23,0. Den Einsparungen bei Zinsen von T€ 67,3 stehen Sonstige Ausgaben von T€ 66,4 gegenüber, die sich somit ausgleichen.

6. JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016 ¹⁾

Aktiva		2016 in €		2015 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	5.452.469,02		5.585.048,61
II.	Finanzanlagen	0,00	5.452.469,02	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.344,44		17.133,96
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	4.586,07		1.535,30
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	361.176,86	388.107,37	369.434,97
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	748,00
Summe			5.840.576,39	5.973.900,84
Passiva		2016 in €		2015 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	- 1.934.246,43		- 1.542.246,24
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 9.719,98		- 9.719,90
VII.	Bilanzgewinn /-verlust	980.969,46	3.937.003,05	690.027,13
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	60.781,73	60.781,73	57.500,00
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 46.091,20	1.780.304,04		1.826.000,00
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 31.736,21	31.736,21		8.860,84
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: € 25.586,76	25.586,76	1.837.627,01	39.139,01
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		5.164,60	4.340,00
Summe			5.840.576,39	5.973.900,84

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 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 2016 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2016 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28.

²⁾ Hierin enthalten ist ein Betrag von € 4.172,72 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 2016, 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 € 4.172,72 ausgewiesen, die bei der bilanziellen Einzelbetrachtung und Aufgliederung des vorliegenden aggregierten Jahresabschlusses 2016 beider Bauten zu berücksichtigen ist.

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016 ¹⁾

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	583.211,15	635.282,66
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.217,93	615,30
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 132.579,59	- 132.443,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 134.081,00	- 99.173,42
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,30	1,21
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 13.050,38	- 86.681,28
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	305.718,41	317.601,47
8. Sonstige Steuern	- 14.776,08	- 14.776,08
9. Jahresüberschuss	290.942,33	302.825,39
10. Gewinnvortrag	690.027,13	387.201,74
11. Bilanzgewinn	980.969,46	690.027,13

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 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 2016 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2016 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28.

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll-

systems 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Köln, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsobjekt TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 73391 eingetragen. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde freiwillig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) berücksichtigt. Von den für kleine 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.

7.2 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. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 3 und 33,3 Jahren.

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

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c 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.

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

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

- _ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Altbestand):
€ 33.545.055,15.
- _ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Erweiterung):
€ 0,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

- _ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Altbestand):
€ 39.182.089,90.
- _ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Erweiterung):
€ 1.813.263,96.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Haft einlagen

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 sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

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

7.5 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. November 2017

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG

vertreten durch ihre Komplementäre

Dr. Günter Lauerbach TED Grundstücksverwaltungs GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer



Dr. Günter Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016 ¹⁾

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
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	4.393.163,94	0,00	4.393.163,94	131.842,92	658.584,86	3.734.579,08	3.866.422,00
BGA ²⁾	6.099,07	0,00	6.099,07	639,67	1.399,74	4.699,33	5.339,00
GWG ³⁾	1.025,87	0,00	1.025,87	97,00	1.025,87	0,00	97,00
	6.113.479,49	0,00	6.113.479,49	132.579,59	661.010,47	5.452.469,02	5.585.048,61

¹⁾ Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.
Die Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2016 inklusive Darstellung in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anlagevermögen erfolgt für den ILG Fonds 28 im vorliegenden Geschäftsbericht 2016 für den Erweiterungsbau. Für den Bestandsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28.

²⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

³⁾ Geringwertige Wirtschaftsgüter



Fressnapf Tierbedarf



Eingangsbereich Kik



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

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

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