



Immobilien-Fonds Nr. 30

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Werra-Center Eschwege KG**



Inhaltsverzeichnis

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2012	4
a) Soll-Ist-Vergleich.....	4
b) Darlehen	4
c) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	5
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	7
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	7
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012.....	7
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	8
3. Ausschüttung 2012.....	9
4. Steuerliches Ergebnis 2012	10
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	10
6. Kapitalbindung zum 31.12.2011.....	10
II. Aktuelle Informationen.....	12
1. Geschäftsverlauf der Mieter	12
Prognose 2013	13
2. Ausschüttung 2013.....	13
3. ++++++ Parkdeck	13
4. Weiterbau der Autobahn A44.....	14
III. Bericht des Beirats.....	15
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011	16
V. Jahresabschluss 2012.....	18
1. Bestätigungsvermerk	18
2. Bilanz zum 31.12.2012	19
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	20
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	21
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2012.....	22
VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 - 2012	24

1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2012

a) Soll-Ist-Vergleich

	2012 lt. Prospekt	2012 lt. Jahres- abschluss	Differenz* Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.598,9	1.570,1	- 28,8
Zinseinnahmen	25,5	15,8	- 9,7
= Einnahmen	1.624,4	1.585,9	- 38,5
Annuität	699,1	699,1	0,0
Zinsen	391,6	391,6	0,0
Tilgung	307,5	307,5	0,0
█ Parkdeckrampe / Attika	0,0	162,0	0,0
Auflösung Rückstellung	0,0	- 162,0	
Instandhaltungen Saldo	70,2	7,8	+ 62,4
Instandhaltungen	70,2	50,0	+20,2
Auflösung Rückstellungen hierfür	0,0	- 42,2	+42,2
Nebenkosten	32,2	22,7	+ 9,5
Mietausfallwagnis	32,0	0,0	+ 32,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,9	6,9	0,0
Verwaltungskosten	48,0	47,1	+ 0,9
= Ausgaben	888,4	783,6	+ 104,8
Einnahmenminderung			- 38,5
Ausgabenminderung			+ 104,8
Liquiditätsmehrung aus lfd. Rechnung			+ 66,3

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

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

b) Darlehen

	2012 lt. Prospekt T€	2012 lt. Jahresabschluss T€	Differenz T€
Darlehensstand 31.12.2012	10.996,5	10.996,5	0,0

Bis zum █ beträgt der Zinssatz – unter Berücksichtigung von geleisteten Damnum und Zinsvorauszahlungen █ p. a. Danach hat die Gesellschaft ein Optionsrecht, einen Zinssatz von █ p.a. bis zum █ zu vereinbaren. Dieses Optionsrecht kann frühestens 2 Monate vor dem 30.06.2014 ausgeübt werden.

c) Erläuterungen zu den Abweichungen

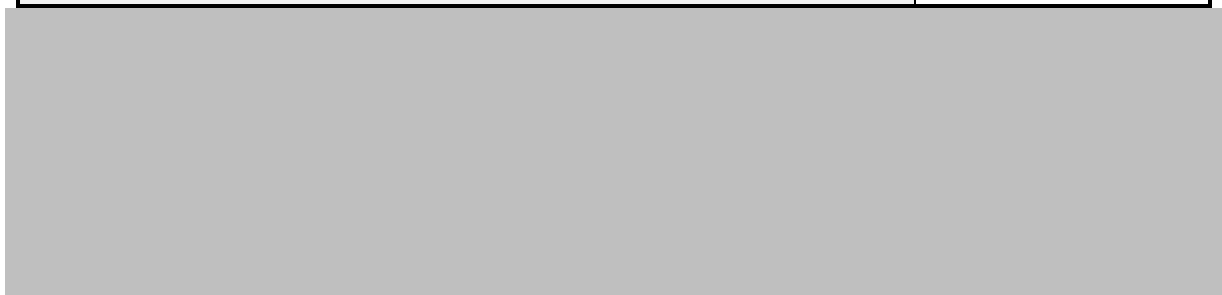
Mieteinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 28,8

Aufgrund der Annahme einer Inflationsrate von anfänglich 1,50%, 1,75%, sowie 2,0% p.a. für die Jahre ab 2006 wurden Mietanpassungen für die Hauptfläche des Mieters toom ab April 2012 und Kaufland ab Nov. 2012 prognostiziert. Die tatsächliche durchschnittliche Inflationsrate betrug jedoch nur 1,68% p. a., so dass diese Mietanpassungen voraussichtlich erst im Frühjahr 2014 eintreten werden. Die Unterdeckung, die sich aus der noch nicht erfolgten Mieterhöhung gegenüber der Prognoserechnung ergab, wird vollständig durch das bei den Ausgaben kalkulierte Mietausfallwagnis kompensiert. Einen tatsächlichen Mietausfall hat die Gesellschaft hingegen nicht zu verzeichnen. Die Mieter erfüllen seit Anbeginn präzise Ihre vertraglichen Verpflichtungen.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 9,7

Trotz des niedrigen Zinsniveaus konnten aufgrund der hohen verfügbaren Liquidität knapp T€ 16,0 an Zinseinnahmen realisiert werden. Der Zinssatz der Prognoserechnung für die kurzfristige Geldanlage von 2,50% p.a. wird derzeit nicht erreicht. Aufgrund der Zinsprognosen für die nahe Zukunft ist auch in den Folgejahren mit Zinsmindereinnahmen zu rechnen.





Nebenkosten: Einsparung T€ 9,5

Während die nicht umlagefähige Grundsteuer im Jahr 2012 exakt der Kalkulation entsprach, ergaben sich Einsparungen in den Positionen Versicherungen (+T€ 12,8) sowie bei den Beiratskosten (+T€ 0,8). Gegengerechnet wurden Nebenkostenrückzahlungen aus den Vorjahren und dem laufenden Jahr (-T€ 4,1).

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 32,0

Aufgrund der regelmäßigen Zahlungseingänge aller Mietparteien musste das Mietausfallwagnis auch in 2012 nicht in Anspruch genommen werden. Das kalkulatorische Mietausfallwagnis kompensiert allerdings die Unterdeckung bei den Mieteinnahmen, die gegenüber der Prognoserechnung wegen einer niedrigeren Inflationsrate über die Indexanpassung zurückgeblieben sind.

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 0,9

Die Verwaltungskosten werden gemäß vertraglicher Vereinbarung mit 3% der jährlichen Mieteinnahmen berechnet. Aufgrund der geringeren Mieteinnahmen ergeben sich auch analog niedrigere Verwaltungskosten.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz*
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	477,3	810,7	+ 333,4
+ Summe Einnahmen	1.624,4	1.585,9	-38,5
- Summe Ausgaben	888,4	783,6	+ 104,8
= Zwischensumme	1.213,3	1.613,0	+ 399,7
- Ausschüttung 2012: 7,50% p.a. (anstatt 7,25 % p.a.)	618,4	639,8	- 21,4
- Steuerabzugsbeträge	0,0	2,5	- 2,5
- Zugänge im Anlagevermögen	0,0	25,2	- 25,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	594,9	945,5	+ 350,6

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

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

Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

Aufgrund der erzielten Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan sowie aus der lfd. Rechnung 2004 - 2012 hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, die Ausschüttung für das Jahr 2012 von 7,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. zu erhöhen.

Beachten Sie in diesem Zusammenhang bitte auch die Aufstellung „Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2012“ unter Punkt VI.

Obwohl in den Jahren 2005-2012 insgesamt T€ 167,0 (entspricht 2% des Eigenkapitals) mehr ausgeschüttet wurden als prognostiziert, besteht eine um T€ 350,6 höhere Liquiditätsreserve, die insbesondere aus Einsparungen bei Instandhaltungen und nicht verbrauchtem Mietausfallwagnis resultieren.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen			
- Wertpapiere des Anlagevermögens		199,0	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	916,5		
- Sonstige Vermögensgegenstände	27,1	943,6	1.142,6
Abzüglich			
3. Rückstellungen		13,2	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42,8		
- sonstige Verbindlichkeiten	141,3	184,1	197,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012			945,3

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens T€ 199,0

	Nennwert	Anschaffungskurs	Kurs zum 31.12.2012	Zins	Bilanzwert
	T€	%	%	%	T€
UniCredit Bank AG Hyp.-Pfandbrief S. 1162 v. 05 Fälligkeit am: 03.02.2015	100,0	98,07	106,32	3,50	98,1
Dexia Municipal Agency – EO Med-T. Obl. Foncières Fälligkeit am 24.09.2020	100,0	100,89	109,19	3,50	100,9
Summe	200,0				199,0

Wie vorgesehen wurden im Jahr 2010 festverzinsliche Wertpapiere mit einem Nominalwert von T€ 100,0 mit 10 jähriger Laufzeit erworben. Aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus konnten diese allerdings nur zu einem geringfügig niedrigeren Zinsniveau als im Propektansatz (nominal 3,50 % anstatt 4,00%) angelegt werden.

Die am Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen betragen T€ 4,1 und sind als sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen. Per 31.12.2012 ergibt sich eine stille Reserve von rd. T€ 17.

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 916,5

	T€
Münchener Bank	774,1
LBBW und West LB International S. A. , laufende Konten, zum 31.12.2012	142,4
Summe	916,5

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Umsatzsteuer-Voranmeldung 12/12	13,2
Verwaltungskostenabrechnung 2012	7,1
Zinsabrechnung / Wertpapiere	4,1
Nebenkostenabrechnung 2012 (pauschal)	2,5
Umsatzsteuererklärung 2011	0,2
Summe	27,1

Rückstellungen

	T€
Kosten des Jahresabschlusses 2012	6,9
██████████ Parkdeckrampe	4,3
Kosten Winterdienst 2012	2,0
Summe	13,2

Die Rückstellung für die ██████████ Parkdeckrampe bezieht sich noch auf eine zu stellende Schlussrechnung eines Auftragnehmers, die mittlerweile abgerechnet wurde. Die Grundkosten für den Winterdienst der Monate November und Dezember 2012 wurden erst in 2013 in Rechnung gestellt. Hierfür wurden ebenfalls zum 31.12.2012 Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Klatt GmbH Stahlbau / Höhenbegrenzung	18,9
KBP Immobilienbetr. GmbH / Parkdecksanierung	13,6
Merlin Malerwerkstätten / Rampensanierung	5,5
Beiratsvergütung 2012	1,5
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / diverse Kreditoren	3,3
Summe	42,8

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Sämtliche Verbindlichkeiten zum 31.12.2012 wurden ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
USt.-Vor Anmeldung November und Dezember 2012	10,3
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks zum 31.12.2012	131,1
Summe	141,4

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden ausgeglichen.

3. Ausschüttung 2012

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 wurde im Dezember 2012 in Höhe von 7,50 % p. a. ausbezahlt. Bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) betrug die Ausschüttung

€ 7.500.

Die Ausschüttung wurde in Abstimmung mit dem Beirat gegenüber dem prospektierten Ansatz um 0,25 % p. a. erhöht, da sich die Liquiditätsslage gegenüber den Erwartungswerten positiver entwickelte. Vergleichen Sie hierzu unsere Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1 und 2 a.

4. Steuerliches Ergebnis 2012

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

€ 4.482 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 194 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2012 ist um € 1.761 niedriger als prospektiert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Aufwendungen für die Sanierung der Parkdeckrampe, die in 2012 angefallen sind.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2013 beträgt € 77.515.

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

6. Kapitalbindung zum 31.12.2011

Eine Gegenüberstellung der zum 31.12.2011 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerzahlungen bzw. -erstattungen und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen.

	Prospekt Kapital-einzah-lung (-) Aus-schüt-tung (+)	Prospekt steuerli-ches Ergebnis aus V+V	Ist Kapitalein-zahlung (-) Ausschüt-tung (+)	Ist steuer-liches Ergeb-nis aus V+V	Ist steu-erliches Ergebnis aus Kapi-talver-mögen	Ist steu-erliches Ergebnis Summe	Differenz Kapitalein-zahlung (-) Ausschüt-tung (+)	Diffe-renz steuerli-ches Ergeb-nis aus
	€	€	€	€	€	€	€	€
2004	-105.000		-105.000					
2004	1.812	-25.169	1.812	-24.072				
2005	7.250	4.458	7.500	5.119				
2006	7.250	4.540	7.500	4.795				
2007	7.250	4.729	7.500	5.555				
2008	7.250	5.335	7.500	6.869				
2009	7.250	5.395	7.500	6.532				
2010	7.250	5.613	7.500	6.481				
2011	7.250	5.749	7.500	6.440	235			
2012	7.250	6.243	7.500	4.482	194			
Summe Aussch.	59.812		61.812					
∑	- 45.188	16.893	-43.188	22.201	429	22.630	2.000	5.737

Individueller Steuersatz	44,31%	30%
Individueller Steuersatz	€	€
Steuerzahlung/-erstattung	- 9.950	- 6.773
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	61.812	61.812
Kapitalbindung IST	- 53.138	- 49.961
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 52.673	- 50.256
Differenz	- 465	294

Zum 31.12.2012 steht einem kumulierten Kapitaleinsatz von - € 43.188 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z. B. 44,31 % eine Steuerzahlung in Höhe von € 9.950 gegenüber. Das gebundene Kapital beträgt somit € 52.673. Aus der Auflistung ist zudem ersichtlich, dass die Ausschüttungen insgesamt um € 2.000 höher und die kumulierten steuerlichen Ergebnisse um € 5.737 höher ausfallen als prospektiert. Der Wert der Kapitalbindung fällt bei den unterstellten Steuersätzen aufgrund der höheren steuerlichen Ergebnisse gegenüber dem Prospektwert trotz erhöhter Ausschüttungen schlechter aus. Die höheren steuerlichen Ergebnisse sind auf die Einsparungen vergangener Jahre (insbesondere das nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis) mit entsprechenden steuerlichen Auswirkungen und die dadurch entstandene verbesserte Liquiditätsreserve zurückzuführen.

Anmerkung: Der Spitzensteuersatz von 44,31 % beinhaltet bereits den Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Bei dem angegebenen Steuersatz von 30 % ist unterstellt, dass dieser Satz den Solidaritätszuschlag ebenfalls beinhaltet.

Die um T€ 350,6 höhere Liquiditätsreserve entspricht einem Betrag von rd. € 4.100 je Beteiligung von € 100.00

1. Geschäftsverlauf der Mieter

An dieser Stelle werden regelmäßig die seitens der Mieter gegenüber unserer Vor-Ort-Verwaltung kommunizierten Geschäftsverläufe, Stimmungstendenzen bzw. Erwartungshaltungen aufgeführt:

Kaufland

Der Kaufland Markt erfreut sich aufgrund seines umfangreichen Sortiments und seinem guten Preis-Leistungsverhältnis weiterhin starker Beliebtheit bei Kunden aus der gesamten Region. Insbesondere die attraktive Preisstruktur und Produktauswahl bietet hier einen deutlichen Vorteil gegenüber dem Wettbewerb..

Die Marke Kaufland wurde im Jahr 2012 zum zweiten Mal in Folge zum Testsieger im Bereich Lebensmittelmärkte vom Deutschen Institut für Service-Qualität gewählt.

2012 verzeichnete der Markt nahezu gleichbleibende Umsätze. Die extrem langandauernde Winterperiode im 1.Quartal 2013 führte allerdings zu einem Umsatzrückgang im I. Quartal 2013 im Vorjahresvergleich.

Kaufland hat im Jahr 2012 in den Standort Eschwege investiert und u. a. die Steuerung der Lüftungsanlage des Marktes erneuert.

toom Baumarkt

toom Baumarkt profitiert vom Rückzug und dem sinkenden Wettbewerb der Baumärkte in der Region Nordhessen. Hierbei besitzt toom mittlerweile die Spitzenposition unter den Baumärkten im Kreis Werra-Meißner, vor dem OBI im 8 km entfernten Bad Sooden-Allendorf. Im Jahr 2012 musste ein Baustoffhändler in Eschwege schließen, wodurch der toom Baumarkt seine Position weiter festigen konnte. Für das Jahr 2012 bedeutete das für den Markt einen [REDACTED] gegenüber dem Vorjahr. Für das laufende Jahr 2013 wurden noch keine Zahlen mitgeteilt. [REDACTED]

G & M Tanzlokal

Aufgrund der positiven Geschäftslage hat die G & M Tanzlokal GmbH & Co. KG ihr Optionsrecht ausgeübt und das Mietverhältnis um weitere 4 Jahre bis zum 31.07.2017 verlängert.

Die Umsätze blieben auch im Jahr 2012 stabil. Die geplante Erweiterung der Mietfläche um 200 m² im Bereich des Vorplatzes des Gebäudes wird allerdings derzeit nicht mehr konkret weiterverfolgt. Grund hierfür ist die Planung der GEMA, die Gebühren für Urheberrechte auf Musik- und Medientitel deutlich zu erhöhen. Geplant ist bei der neuen Abgabe, diese auf die Fläche des Lokals umzulegen und damit die potentielle, nicht nur die tatsächliche Kundenzahl bei der Gebührenerhebung zu berücksichtigen. Die Unsicherheit hinsichtlich der neuen Gebührenerhöhung führt daher zu der Entscheidung, die bestehende Diskothekenfläche nicht zu erweitern, sondern zunächst die Auswirkung der Gebührenerhöhung auf die Kalkulation des Betreibers abzuwarten. Gegen die Gebührenerhöhung wird derzeit eine Klage vom Verband deutscher Diskothekenbetreiber vorbereitet. Die ab 01.04.2013 greifende Gebührenerhöhung wurde im Vorfeld bereits bis zum Juni 2013 ausgesetzt.

Vermietungsstand (01.05.2013)

Mieter	Fläche in m ²	Miete / Monat €	Miete p.a. €	Laufzeit bis
Kaufland Stiftung & Co. KG	5.600,0			
toom Baumarkt GmbH Hauptfläche	4.890,0			
toom Baumarkt GmbH Erweiterungsfläche	2.397,0			
G & M Tanzlokal GmbH & Co. KG - Hauptfläche	731,0			
G & M Tanzlokal GmbH & Co. KG - Erweiterungsfläche	115,0			
Summe	13.733,0			

Prognose 2013

Nach Ablauf von 4 Monaten kann für das Jahr 2013 noch keine zuverlässige Gesamtprognose getätigt werden. Anhand von Hochrechnungen und Erfahrungswerten aus den vergangenen Jahren lassen sich aber folgende Schätzwerte ermitteln: Auf der Einnahmenseite ist aufgrund von niedrigeren als erwarteten Inflationsraten sowie niedrigeren Zinssätzen mit Mindereinnahmen in Höhe von -T€ 95,0 zu rechnen. Andererseits könnten Ausgabenminderungen in Höhe von T€ 55,4 realisiert werden, darunter das nicht in Anspruch genommenen Mietausfallwagnis (T€ 33,0), Einsparungen bei Instandsetzungen und Nebenkosten (T€ 20,0) und Verwaltungskosten (T€ 2,4). Somit würde 2013 erstmals ein negatives Ergebnis gegenüber der Kalkulation in Höhe von - T€ 39,6 ausweisen, welches allerdings vollständig auf den niedrigen Inflationsraten in den Krisenjahren 2009 und 2010 sowie zu hohen Zinserwartungen basiert. Die niedrigeren erwarteten Mieteinnahmen können durch das bislang thesaurierte Mietausfallwagnis abgedeckt werden. Aufgrund der hohen Überschüsse oberhalb der prognostizierten Liquiditätsreserve in den Vorjahren ist mit keinen Änderungen hinsichtlich der Ausschüttungen zu rechnen.

2. Ausschüttung 2013

Aufgrund der erwarteten Prognoserechnung wird die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 in Übereinkunft mit dem Beirat erneut auf 7,50 % p. a. festgesetzt und damit 0,25 % höher als prognostiziert. Dies wird durch die überplanmäßige Liquiditätsreserve sowie den Überschüssen aus den Vorjahren (nach Abzug erhöhter Ausschüttungsbeträge) ermöglicht.

3. Parkdeck

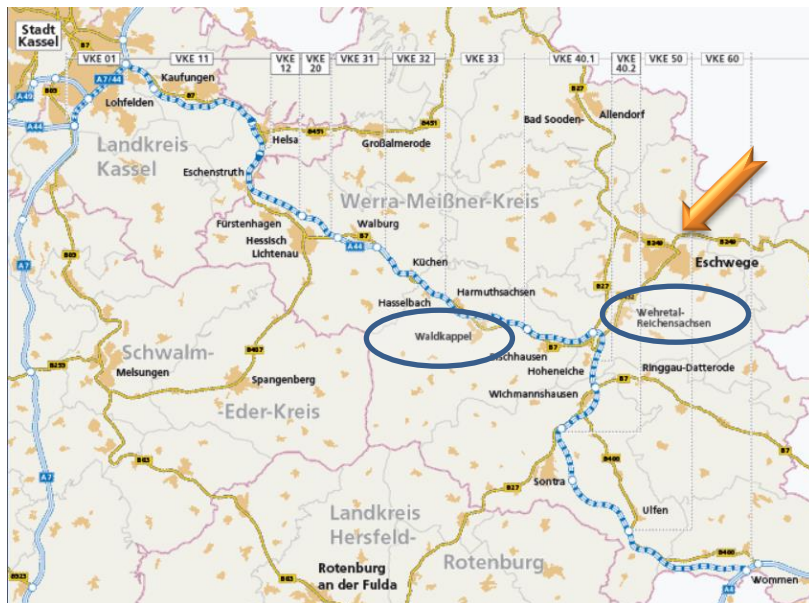
Folgende Instandsetzungsarbeiten sind demnächst vorgesehen:

Die Maßnahmen werden auf gesamt ca. T€ 160,0 inkl. Kosten der Bauleitung geschätzt. Die Arbeiten werden über einen Zeitraum von 2-4 Jahren durchgeführt. Wir gehen deshalb gegenwärtig davon aus, dass diese Maßnahme weitestgehend über die jährlichen Instandhaltungsbeträge gemäß der Prognoserechnung refinanziert werden können. Falls dies nicht möglich sein sollte, stehen hierfür die bisherigen nicht in Anspruch genommenen Beträge für Instandhaltung zur Verfügung.

4. Weiterbau der Autobahn A44

Eschwege befindet sich am nördlichen Rand der in Bau befindlichen Autobahn A 44 Kassel - Eisenach. Derzeit befinden sich von der knapp 70 km langen Verbindungsautobahn ca. 25 km zwischen Kassel und Waldkappel im Bau. Nach einer gerichtlichen Entscheidung am 28.03.2013 wurde ein Baustopp für ein weiteres Teilstück von 7,2 km zwischen Waldkappel und Wehretal - Ausfahrt nach Eschwege ca. 6 km - aufgehoben. Dieses Teilstück darf nun ebenfalls gebaut werden.

Bis 2016 ist damit zu rechnen, dass ca. die Hälfte der Autobahn, vorrangig die Teilstücke Kassel bis Waldkappel, fertig gestellt wird. Das restliche Verbindungsstück zur A4 Richtung Eisenach wird voraussichtlich bis ca. 2022 realisiert werden.



Bericht über die Beiratssitzung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG am 7. Mai 2013 in Stuttgart

Teilnehmer:

Beiräte:

Herr Thomas Neu	Anlageberater, Vöhringen
Herr Heinrich H. Seltenreich	Unternehmensberater/Insolvenzverwalter, Mannheim

ILG Fonds GmbH, München:

Herr Jürgen Kraft	Leiter Fondsmanagement
-------------------	------------------------

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 07.05.2013 in Stuttgart einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012 dargestellt und darüber diskutiert. Daneben wurde über den Geschäftsverlauf der Hauptmieter sowie über die Abrechnung und Refinanzierung (durch gebildete Rückstellungen) der erfolgten Sanierung der Parkdeckattika und der Auffahrtsrampe sowie der Dachregeneration beim toom-Baumarkt berichtet.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2012 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

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

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

gez. Thomas Neu

gez. Heinrich H. Seltenreich

IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011



An der Abstimmung zum Geschäftsjahr 2011 haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 60,12 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	5.127.915	60,12 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00 %
= abgegebene Stimmen:	5.127.915	60,12 %
davon		
genehmigt:	5.127.915	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	5.127.915	60,12 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,00 %
= abgegebene Stimmen:	5.127.915	60,12 %
davon		
genehmigt:	5.127.915	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	5.127.915	60,12 %
abzügl. Stimmenthaltungen	0	0,0 %
= abgegebene Stimmen:	5.127.915	60,12 %
davon		
genehmigt:	5.127.915	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine bisher geleistete Tätigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	5.172.915	60,12 %
abzügl. Stimmenthaltungen	80.000	0,94 %
= abgegebene Stimmen:	5.047.915	59,18 %
davon		
genehmigt:	5.047.915	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

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

Abstimmungsergebnis zum Ombudsverfahren:

Gesamtanzahl der Stimmen	5.300.415	60,12 %
abzügl. Stimmenthaltungen	135.000	1,58 %
= abgegebene Stimmen:	5.165.415	60,56 %
davon		
genehmigt:	5.115.415	99,03 %
nicht genehmigt:	50.000	0,97 %

Damit wurde der Änderung des § 18 Schlichtungsvereinbarungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Einführung eines Ombudsverfahrens zugestimmt.

1. 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

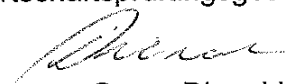
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 12. März 2013



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	Vorjahr		€	€	PASSIVA	
	€	T€			€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN						
1. Sachanlagen	15.530.463,69	16.016		0,00		0
2. Finanzanlagen	198.960,00	199	15.729.423,69	8.530.000,00		8.530
Wertpapiere des Anlagevermögens				396.500,00		397
B. UMLAUFVERMÖGEN				8.926.500,00		
1. Sonstige Vermögensgegenstände				5.343.780,92		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	27.130,70	23		7.826,93		4.704
2. Guthaben bei Kreditinstituten				1.904.296,32		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	916.548,79	913	943.679,49			1.305
B. RÜCKSTELLUNGEN						
Sonstige Rückstellungen					13.227,56	215
C. VERBINDLICHKEITEN						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 318.348,80				10.996.548,37		11.304
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 42.803,50				42.803,50		7
3. sonstige Verbindlichkeiten						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 141.335,28				141.335,28		102
			16.673.103,18		11.180.687,15	
		17.151				17.151
			16.673.103,18		16.673.103,18	

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.626.709,21	1.644
2. sonstige betriebliche Erträge	42.222,06	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 510.174,27	- 510
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 160.748,13	- 171
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	7.003,46	7
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.588,08	13
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 391.634,12	- 402
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	622.966,29	581
9. sonstige Steuern	- 23.436,80	- 21
10. Jahresüberschuss	599.529,49	560
11. Gewinnvortrag	1.304.766,83	745
12. Bilanzgewinn	<u>1.904.296,32</u>	<u>1.305</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.12 €	zum 31.12.12 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.626.709,21	17.500,00 -	2.490,00	1.641.719,21
Zinsen und ähnliche Erträge	16.591,54	4.111,13 -	4.114,59	16.588,08
Sonstige Erträge	42.222,06	- 42.222,06	0,00	0,00
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	311.926,65	311.926,65
	<u>1.685.522,81</u>	<u>- 20.610,93</u>	<u>305.322,06</u>	<u>1.970.233,94</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	510.174,27	0,00	0,00	510.174,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	391.634,12	0,00	0,00	391.634,12
Grundsteuer	23.436,80	0,00	0,00	23.436,80
Sonstige Aufwendungen	160.748,13	174.804,80 -	22.154,92	313.398,01
bezahlte Vorsteuer	0,00	624,43	52.387,41	53.011,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	23.933,89	255.731,03	279.664,92
	<u>1.085.993,32</u>	<u>199.363,12</u>	<u>285.963,52</u>	<u>1.571.319,96</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>599.529,49</u>			
		<u>- 219.974,05</u>	<u>19.358,54</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschussrechnung				<u>398.913,98</u>

	2004		2005				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve							
Jahresanfang					+ 200,0	+ 310,4	+ 110,4
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004			+78,5		-	-	-
+ Einnahmen			+ 3,7		+ 1.489,7	+ 1.489,0	- 0,7
- Ausgaben			+ 28,2		- 839,3	- 788,8	+ 50,5
- Ausschüttung			0,0		- 648,4	- 665,9	- 17,5
- anrechenbare Steuern			0,0		0,0	- 0,3	- 0,3
= Liquiditätsreserve	+ 200,0	+ 310,4	+ 110,4	¹	+ 202,0	+ 344,4	+ 142,4
Jahresende							

	2006		2007				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 202,0	+ 344,4	+ 142,4		+ 202,5	+ 384,9	+ 182,4
Jahresanfang							
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004**	-	+ 4,4	+ 4,4	²	-	-	-
+ Einnahmen	1.489,7	1.492,9	+ 3,2		1.506,6	1.509,9	+ 3,3
- Ausgaben	- 840,8	- 786,8	+ 54,0		- 850,5	- 805,9	+ 44,6
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,8	- 21,4		- 648,4	- 669,8	- 21,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1		0,0	- 1,4	- 1,4
= Liquiditätsreserve	202,5	384,9	+ 182,4		210,3	417,7	+ 207,4
Jahresende							

	2008		2009				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 210,3	+ 417,7	+ 207,4		+ 260,6	+ 496,6	+ 236,0
Jahresanfang							
+ Einnahmen	1.567,5	1.595,5	+ 28,0		1.578,2	1.580,5	+ 2,4
- Ausgaben	- 868,8	- 846,9	+ 21,9		- 883,8	- 837,6	+ 46,2
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,7	- 21,3		- 648,4	- 669,7	- 21,3
- anrechenbare Steuern					0,0	- 3,0	- 3,0
= Liquiditätsreserve	260,6	496,6	+ 236,0		306,5	566,8	+ 260,3
Jahresende							

1) Vergleichen Sie hierzu die Erläuterungen aus dem Geschäftsbericht 2004 unter Punkt I Ziffer 2.

2) Auflösung einer im Jahr 2004 gebildeten, aber nicht vollständig in Anspruch genommenen Rückstellung (Kosten der Eintragung in das Handelsregister)

	2010		Abweichung	2011		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 306,5	+ 566,8	+ 260,3	391,3	678,9	287,6
Jahresanfang						
+ Einnahmen	1.588,5	1.592,3	+ 3,8	1.590,6	1.589,6	- 1,0
- Ausgaben	- 885,3	- 840,0	+ 45,4	- 886,2	- 816,3	69,9
- Ausschüttung	- 618,4	- 639,7	- 21,3	- 618,4	- 639,8	-21,4
- anrechenbare Steuern		-0,5	- 0,5	0,0	- 1,7	- 1,7
= Liquiditätsreserve	391,3	678,9	+ 287,7	477,3	810,7	+ 333,4
Jahresende						

	2012		Abweichung
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	
	T€	T€	
Liquiditätsreserve	+ 477,3	+ 810,7	+ 333,4
Jahresanfang			
+ Einnahmen	1.624,4	1.585,9	- 38,5
- Ausgaben	- 888,4	- 808,8	+ 79,6
- Ausschüttung	- 618,4	- 639,8	- 21,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 2,5	- 2,5
= Liquiditätsreserve	594,9	945,5	+ 350,6
Jahresende			

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

VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 - 2012



Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2004 - 2012 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt		Ist –Ergebnis		Bemerkung
			lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)		
	€		€		
2004	- 25.169		- 24.072	(1)	
2005	4.458		5.119	(1)	
2006	4.540		4.795	(1)	
2007	4.729		5.555	(1)	
2008	5.335		6.869	(1)	
2009	5.395		6.532	(1)	
2010	5.613		6.481	(2)	
2011	5.749		6.675	(2)	
2012	6.243		4.676	(3)	
Summe	10.650		17.954		

Die Gründe für das gegenüber dem prospektierten Wert höhere steuerliche Ergebnis liegen in den Einsparungen gegenüber dem Finanz- und Investitionsplan sowie in den ersparten Aufwendungen in den Jahren 2004 bis 2011. Vergleichen Sie bitte hierzu die Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1 bis 4 sowie die Anmerkungen im Geschäftsbericht 2004.

Mit Bescheid vom 13.11.2009 wurden die Steuerbescheide 2005 bis 2007 für endgültig erklärt.

Im Jahr 2012 fand eine Betriebsprüfung über die Jahre 2008 und 2009 statt, die ohne Feststellung blieb. Damit wurden die erklärten Ergebnisse der Gesellschaft bestätigt.

28.03.2014







Fonds GmbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de