



## **Immobilien-Fonds Nr. 28 Erweiterungsbau**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2013**

**TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**

**Objekt RING CENTER Offenbach KG**

**– atypisch stille Gesellschaft –**





<b>I. Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013</b> .....	<b>6</b>
1. Soll-Ist-Vergleich 2013.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	8
3. Steuerliches Ergebnis 2013 .....	11
4. Ausschüttung 2013.....	11
5. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	12
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014 .....	13
<b>III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt</b> .....	<b>14</b>
1. Geschäftsverlauf der Mieter .....	14
2. Vermietungsstand 100% per 01.05.2015 .....	14
3. Besondere Themen .....	14
<b>IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014</b> .....	<b>15</b>
<b>V. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft</b> .....	<b>17</b>
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2011 – 2013</b> .....	<b>21</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 2011 – 2013</b> .....	<b>22</b>

## Das Jahr 2013 im Überblick

### Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 100%.

Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	Soll in T€	Ist in T€
2013	517,4	540,4
2011 – 2013 (kumuliert)	1.034,8	1.065,7

<sup>1)</sup> Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	106,1	268,6

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	1.916,9	1.916,7
Tilgungsleistung 2013	42,4	42,6
2011 – 2013 (kumuliert)	83,1	83,3

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013	7,0	7,0
2011 – 2013 (kumuliert)	16,5	16,5

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013	5,0	6,8
2011 – 2013 (kumuliert)	8,6	4,0

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013	86,9	84,9
Veränderung zum Vorjahr	- 5,0	- 4,3

## Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 73391 Amtsgericht München
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach; TED GVG mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
<b>Angaben zur atypisch stillen Gesellschaftergruppe:</b>	
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 6.900,0
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 4.900,0
Fremdkapital:	T€ 2.000,0
Anzahl der Gesellschafter:	268
Objektdaten zum Erweiterungsbau	
Baujahr:	2011
Grundstücksfläche:	4.442 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.616 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten:	6

### 1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	525,3	540,4	+ 15,1
Mietausfallwagnis	- 7,9	0,0	+ 7,9
<b>Summe Mieteinnahmen</b>	<b>517,4</b>	<b>540,4</b>	<b>+ 23,0</b>
Zinseinnahmen	0,0	1,9	+ 1,9
Sonstige Einnahmen	0,0	0,2	+ 0,2
<b>= Einnahmen</b>	<b>517,4</b>	<b>542,5</b>	<b>+ 25,1</b>
Annuität	126,0	133,4	- 7,4
davon Zinsen	83,6	90,8	- 7,2
davon Tilgung	42,4	42,6	- 0,2
Reparaturaufwand	4,9	3,6	+ 1,3
Nebenkosten	25,0	26,9	- 1,9
Verwaltungskosten	15,8	16,2	- 0,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>171,7</b>	<b>180,1</b>	<b>- 8,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>345,7</b>	<b>362,4</b>	<b>+ 16,7</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Darlehen

	Soll in T€	Ist in T€	Differenz
Darlehensstand 31.12.2013	1.916,9	1.916,9	0,0

Der Darlehensstand des ursprünglichen Darlehens über T€ 2.100 entspricht mit T€ 1.916,9 der Prognoserechnung. Es ist ein Nominalzins                      fest vereinbart.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognoserechnung aufweisen.

#### Mieteinnahmen: + T€ 15,1 (Mehreinnahmen)

Durch Umplanungen und Mieterwünsche konnten im Vergleich zur ursprünglichen Planung Mehrflächen von 205,64 m<sup>2</sup> geschaffen werden, ohne dass sich hierdurch die Baukosten erhöht haben.

Bei den Mietern KiK, Fressnapf und denn's Biomarkt bleiben die Mehrflächen mietzinsneutral, während sie bei McFit, dem Sonnenstudio und PRO-DUO im Vergleich zur Kalkulation zu höheren Mieteinnahmen führen.

#### Mietausfallwagnis: + T€ 7,9 (Einsparung)

Im Geschäftsjahr 2013 waren keine Mietausfälle zu verzeichnen, so dass diese Vorsorgeposition in voller Höhe eingespart wurde.

### Zinseinnahmen: + T€ 1,9 (Mehreinnahmen)

Bei der Prognoseerstellung in 2011 wurde aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus auf die Kalkulation von Zinseinnahmen verzichtet. Die bei der Gesellschaft vorhandene Liquidität wird auf Festgeldkonten vorgehalten. Eine Kapitalanlage in längerfristig laufenden Wertpapieren wird aufgrund des äußerst tiefen Zinsniveaus aktuell nicht vorgenommen. Saldiert mit den Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankgebühren beliefen sich die Zinseinnahmen im Geschäftsjahr 2013 auf T€ 1,9.

### Annuität: - T€ 7,4 (Mehrausgaben)

Die Mehrausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 7,4 begründen sich gegenüber der Prognoserechnung mit einem etwas höheren Nominalzinssatz von [REDACTED]

### Reparaturaufwand: + T€ 1,3 (Einsparung)

Nachdem die flexiblen Begrenzungspfosten an der Frontseite des Neubaugebäudes fortwährend durch Passanten beschädigt wurden, erfolgte ein Ersatz durch Metallpfosten.

Der Ersatz erfolgte abschnittsweise in den Jahren 2013 und 2014. Da es sich hierbei nicht mehr um eine bauseitig geschuldete Leistung handelt, wird dieser Austausch als Instandsetzungsaufwand erfasst. In Summe ergaben sich im Jahr 2013 Einsparungen in Höhe von T€ 1,3 gegenüber der Prognoserechnung.

### Nebenkosten: - T€ 1,9 (Mehrausgaben)

Position	in T€
Grundsteuer	20,0
Wärmemengenzähler für die Fernwärme	3,9
Versicherung	1,7
Sonstige Betriebskosten	1,2
Rechts- und Beratungskosten	0,1
<b>Summe</b>	<b>26,9</b>

Nach den mietvertraglichen Regelungen waren Grundsteuern und Versicherungskosten in Höhe von T€ 21,7 nicht von den Mietern zu übernehmen. Bei den Wärmemengenzählern handelte es sich um die Erstausrüstung in Zusammenhang mit dem Anschluss an die Fernwärme.

### Verwaltungskosten: - T€ 0,4 (Mehrausgaben)

Die Verwaltervergütung berechnet sich an den tatsächlichen Mieteinnahmen. Aufgrund der im Vergleich zur Prognoserechnung um T€ 15,1 höheren Mieteinnahmen durch Flächenmehrungen führt dies zu einer leichten Erhöhung der Verwaltungskosten um T€ 0,4.

### 2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Nach der folgenden Tabelle beträgt die Liquiditätsreserve T€ 268,6 und liegt damit um **T€ 162,5** über dem Prognosewert von T€ 106,1.

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	103,4	264,1	+ 160,7
+ Summe Einnahmen	517,4	542,5	+ 25,1
- Summe Ausgaben	171,7	180,1	- 8,4
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>449,1</b>	<b>626,5</b>	<b>+ 177,4</b>
- Ausschüttung 2013	343,0	343,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,7	- 0,7
+ Nebenkostenabrechnung Vorjahre	0,0	31,5	+ 31,5
- Zugänge des Anlagevermögens (Hausanschluss)	0,0	19,5	- 19,5
- Rückstellung Fernwärme	0,0	26,2	- 26,2
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>106,1</b>	<b>268,6</b>	<b>+ 162,5</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Nebenkostenabrechnung Vorjahre

Bei der Position Nebenkostenabrechnung Vorjahre handelt es sich um Mehreinnahmen, die sich aus der Differenz zwischen vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen und bezahlten Nebenkosten und der für den Jahresabschluss vorgenommenen Schätzung des Abrechnungsbetrages aus den Vorjahren ergeben haben.

### Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	Erweite- rungsbau in T€	Bestands- bau in T€	Summe in T€
+ Wertpapiere des Anlagevermögens	0,0	3.631,7	3.631,7
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	436,0	3.349,9	3.785,9
+ Sonstige Vermögensgegenstände	22,9	283,6 <sup>(1)</sup>	306,5
- Rückstellungen	- 102,5	- 5,6	- 108,1
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 52,0	- 159,6	- 211,6
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 31,6 <sup>(1)</sup>	- 309,4	- 341,0
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,3	0,0	- 4,3
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>268,5</b>	<b>6.790,6</b>	<b>7.059,1</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.



- (1) Hierin enthalten ist ein Betrag von T€ 21,5 als Umsatzsteuerausgleichsbetrag zwischen der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG und der atypisch stillen Gesellschaft. Der Umsatzsteuerausgleichsbetrag betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2013, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden ist, jedoch von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft zu bezahlen ist. Aus diesem Grund wurde buchhalterisch für die atypisch stille Gesellschaft im vorliegenden Jahresabschluss eine Verbindlichkeit und bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft eine Forderung von T€ 21,5 ausgewiesen.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

### Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Position	in T€
<b>Erweiterungsbau</b>	
Münchner Bank	416,3
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG	11,4
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG	7,3
LBBW	1,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>436,0</b>
<b>Bestandsbau: Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>3.349,9</b>
<b>Summe</b>	<b>3.785,9</b>

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
<b>Erweiterungsbau</b>	
McFit GmbH, Nebenkosten-Abrechnung 2012	10,2
Sensus Services Deutschland GmbH, Miete Wärmezähler 12/2013 Fernwärmeanschluss	7,9
Vorsteuer im Folgejahr	4,6
Weiterberechnung an Ten Brinke Teppichboden KIK	0,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>22,9</b>
<b>Bestandsbau: Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>283,6</b>
<b>Summe</b>	<b>306,5</b>

Mit Ausnahme der Nebenkostenabrechnung 2012 des Mieters McFit, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung aufgrund noch nicht vorliegender Fernwärmerechnungen in Teilen der Höhe nach noch strittig ist, sind alle sonstigen Vermögensgegenstände ausgeglichen.

### Rückstellungen

Position	in T€
<b>Erweiterungsbau</b>	
Nebenkosten 2012	26,5
Verbrauchsabhängige Kosten 2012	26,0
Verbrauchsabhängige Kosten 2013	22,0
Grundsteuer 2013	20,0
Nebenkosten 2013	8,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>102,5</b>
<b>Bestandsbau: Rückstellungen</b>	<b>5,6</b>
<b>Summe</b>	<b>108,1</b>

Für voraussichtliche Erstattungsansprüche der Mieter aus der noch zu erstellenden Nebenkostenabrechnung 2012 wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 26,5 gebildet.

Die verbrauchsabhängigen Kosten betreffen Heizkosten der angegebenen Jahre.

Die Grundsteuer wurde bis einschließlich 2012 nur auf Basis der bisherigen Nutzung der Grundstücke erhoben. Der inzwischen vorliegende neue Einheitswertbescheid, der die Bebauung mit einer Handels- und Dienstleistungsimmoblie berücksichtigt, gilt rückwirkend zum 01.01.2013. Für die sich hieraus ergebende Grundsteuernachzahlung wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 20,0 angesetzt.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
<b>Erweiterungsbau</b>	
EVO Energieversorgung Offenbach AG, Hausanschlusskosten Fernwärme November + Dezember 2013	31,5
Ten Brinke GmbH & Co. KG, Sicherheitseinhalte	13,4
ODG Offenbacher Dienstleistungen, Oktober – Dezember 2013	3,2
Zilisch Sanitär- und Heizungstechnik GmbH Klimageräte, denn's Biomarkt Dezember 2013	2,4
Sonstiges unter je T€ 1,0	1,5
<b>Zwischensumme</b>	<b>52,0</b>
<b>Bestandsbau: Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen</b>	<b>159,6</b>
<b>Summe</b>	<b>211,6</b>

Alle Verbindlichkeiten sind zwischenzeitlich ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
<b>Erweiterungsbau</b>	
Umsatzsteuerausgleich Bestandsbau zu Erweiterungsbau	21,5
Einbehaltene Ausschüttungen	10,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>31,6</b>
<b>Bestandsbau: Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>309,4</b>
<b>Summe</b>	<b>341,0</b>

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren bis auf einen Betrag von T€ 0,4 aus einbehaltenen Ausschüttungen aufgrund laufender Sonderrechtsnachfolgen alle sonstigen Verbindlichkeiten beglichen.

### 3. Steuerliches Ergebnis 2013

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 bei der atypisch stillen Gesellschaft beträgt

€ **6.763** für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (6,8 %) (Plan: € 5.012)

und

€ **53** für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,053 %).

Das Ergebnis liegt 1,8 % über der Prognoserechnung und ist begründet in höheren als geplanten Einnahmen und in höheren Ausgaben. Gegenüber der Prognoserechnung (€ 5.012) ist das Ergebnis um € 1.804 höher, was im Wesentlichen auf die höheren Einnahmen, aber auch die höheren Ausgaben zurückzuführen ist.

Die Steuererklärungen für das Jahr 2013 wurde beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuernummer [REDACTED] eingereicht.

#### Hinweise:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärungen unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

### 4. Ausschüttung 2013

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 6 vom 18.12.2013 wurde die Ausschüttung von 7,0 % zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 100.000 betrug die Ausschüttung demnach

**€ 7.000.**

5. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 an der atypisch stillen Gesellschaft

Jahr	Ausschüttungen in €		Steuerliches Ergebnis in €		Erzielte Einkünfte aus Kapital- vermögen in €
	Soll	Ist	Soll	Ist	
2011	- 100.000	- 100.000			
2011	2.500	2.500	-1.432	- 8.593	567
2012	7.000	7.000	4.988	5.066	97
2013	7.000	7.000	5.012	6.763	53
<b>Summe</b>	<b>- 83.500</b>	<b>- 83.500</b>	<b>8.568</b>	<b>3.236</b>	<b>717</b>

Persönlicher Steuersatz	44,31% in €	40,00% in €	30,00% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	3.236	3.236	3.236
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	717	717	717
Steuerzahlung/-erstattung	- 1.623	- 1.484	- 1.160
Kapitaleinzahlung	- 100.000	- 100.000	- 100.000
Ausschüttungen	16.500	16.500	16.500
<b>Kapitalbindung Ist</b>	<b>- 85.123</b>	<b>- 84.984</b>	<b>- 84.660</b>
Kapitalbindung lt. Prognose	- 87.296	- 86.927	- 86.070
<b>Differenz</b>	<b>2.173</b>	<b>1.944</b>	<b>1.410</b>

Bei den angegebenen 44,31 % handelt es sich um den derzeitigen Höchststeuersatz (ohne „Reichensteuer“) einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei den anderen beiden Steuersätzen wird deshalb unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag ebenfalls enthalten ist.

Dem prognostizierten Ausschüttungsverlauf steht ein besseres steuerliches Ergebnis von € 4.615 aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus Kapitalvermögen gegenüber. Die Abweichung ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen im Zahlungsfluss zwischen den erreichten Ist-Werten und den prognostizierten Soll-Werten in den einzelnen Jahren, insbesondere zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen, zurückzuführen.

Die um T€ 162,5 höhere Liquiditätsreserve zum 31.12.2013 entspricht einem Betrag von rd. € 3.315 je Beteiligung von € 100.000.

### 6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2014 beträgt € 89.849 (= 89,8%).

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

#### 1. Geschäftsverlauf der Mieter

Die Mieter sind mit der allgemeinen Geschäftsentwicklung ihrer Handelsflächen zufrieden.

Das Fitnessstudio McFit wurde sehr gut angenommen und verzeichnet eine hohe Frequenz. Besonders geschätzt werden von den Kunden die moderne Ausstattung und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis.

#### 2. Vermietungsstand 100% per 01.05.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in €/Jahr
McFit GmbH	Fitnessstudio		2.010,60	
KiK Textilien und Non-Food GmbH	Textil		728,25	
Fressnapf Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH	Tierbedarf		756,46	
denn's Biomarkt GmbH	Lebensmittel		562,52	
Sonnenstudio Nummer Eins	Sonnenstudio		305,81	
PRO-DUO Deutschland GmbH	Friseurbedarf		252,00	
<b>Summe</b>			<b>4.615,64</b>	

#### 3. Besondere Themen

##### Fernwärmeanschluss

Im Zuge der Entscheidung aus dem Jahr 2011, die Heizungsversorgung des Bestandsbau von Gas auf Fernwärme umzustellen, wurde beschlossen, auf die Gasheizung im Neubau zu verzichten und das Gebäude ebenfalls direkt mit an die Fernwärme anzuschließen. Die Fernwärmeleitungen wurden im Jahr 2013 verlegt. Seit Mietbeginn wurde der Neubau vorübergehend durch eine dieselbetriebene mobile Heizzentrale versorgt. Im November 2013 wurde der Neubau endgültig an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Für die Mieter bedeutet die Fernwärme deutlich geringere Energiekosten gegenüber einer ursprünglichen Versorgung mit Gas. Die zusätzlichen Wartungskosten der Heizungsanlage für Brenner etc. entfallen somit. Langfristig senken die niedrigeren Heizkosten die Summe der Betriebskosten, was langfristig die Attraktivität der Mietflächen sichert. Insbesondere für den Betrieb des Fitnessstudios mit Warmwasserversorgung ergeben sich hierdurch deutliche Einsparungen.

##### Jubiläum: 15 Jahre RING CENTER

Am 03. Oktober 2014 wurde im RING CENTER das 15-jährige Bestehen des Fachmarktcenters mit einem attraktiven Rahmenprogramm gefeiert. Das Jubiläumsprogramm wurde von den Kunden aus Offenbach und Umgebung sehr gut angenommen. Der Erweiterungsbau als Teil des RING Center beteiligte sich ebenfalls mit Angeboten am Programm und hatte an diesem Feiertag zusätzlich geöffnet.

### Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Basis für die Soll-Werte ist die Prognoserechnung von 2011. Im Rahmen der Jahresabschluss-erstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	525,3	540,5	+ 15,2
Mietausfallwagnis	- 7,9	0,0	+ 7,9
<b>Summe Mieteinnahmen</b>	<b>517,4</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 23,1</b>
Zinseinnahmen	0,0	1,0	+ 1,0
Sonstige Einnahmen	0,0	1,3	+ 1,3
<b>= Einnahmen</b>	<b>517,4</b>	<b>542,8</b>	<b>+ 25,4</b>
Annuität	126,0	133,4	- 7,4
davon Zinsen	81,7	88,7	- 7,0
davon Tilgung	44,3	44,7	- 0,4
Reparaturaufwand	5,0	8,2	- 3,2
Nebenkosten	25,5	13,2	+ 12,3
Verwaltungskosten	15,8	16,2	- 0,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>172,3</b>	<b>171,0</b>	<b>+ 1,3</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>345,1</b>	<b>371,8</b>	<b>+ 26,7</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

#### Mieteinnahmen

Die Mehreinnahmen resultieren aus Flächenmehrungen gegenüber der ursprünglichen Planung und führen bei McFit, dem Sonnenstudio Kende und PRO-DUO zu höheren Einnahmen.

#### Mietausfallwagnis

Mietausfälle waren nicht zu verzeichnen.

#### Annuität

Die Mehraufwendungen beruhen auf dem gegenüber der Kalkulation um 0,37 % p. a. höheren Nominalzins.

#### Reparaturen und Nebenkosten

Per Saldo wird bei diesen Kosten mit Einsparungen von rd. T€ 10 gerechnet.

### Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	106,1	268,6	+ 162,5
+ Summe Einnahmen	517,4	542,8	+ 25,4
- Summe Ausgaben	- 172,3	- 171,0	+ 1,3
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>451,2</b>	<b>640,4</b>	<b>+ 189,2</b>
- Ausschüttung 2014	- 343,0	- 343,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,7	- 0,7
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014</b>	<b>108,2</b>	<b>296,7</b>	<b>+ 188,5</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Ausschüttungen 2014

Die wirtschaftliche Entwicklung des Erweiterungsbaus verläuft weiterhin positiv. Gegenüber der Prognoserechnung ergaben sich keine besonderen Vorkommnisse. Die Ausschüttung im Jahr 2014 erfolgte prognosegemäß in Höhe von 7,00 % p.a.



### Bestätigungsvermerk 2013

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 14. Mai 2014



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	€		Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>						
I. Sachanlagen	52.942.049,61	54.309			306.775,13	307
II. Finanzanlagen					32.288.308,13	32.288
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>3.631.722,90</u>	3.632	58.573.772,51		1.450.023,78	1.450
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					34.055.107,04	
1. Sonstige Vermögensgegenstände					-29.029.821,11	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	284.921,18	208			- 35.885,96	- 27.054
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					6.935.411,35	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>3.785.891,52</u>	3.853	4.070.812,70			31
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					11.924.811,32	4.632
						+
					11.924.811,32	4.632
<b>B. STILLE GESELLSCHAFT</b>						
1. Einlagen					4.900.000,00	
2. Ausschüttungen					- 807.245,93	
3. Sonstige Entnahmen					- 9.444,35	
4. Bilanzgewinn					113.459,76	
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>					4.196.769,48	4.262
Sonstige Rückstellungen		5				
					108.130,85	54
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 917.504,96					43.879.514,79	44.679
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 211.558,68					211.558,68	198
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 319.168,07					319.477,71	1.208
<b>E. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>						
					4.340,00	4
	<u>60.644.602,83</u>	<u>62.007</u>	<u>60.644.602,83</u>		<u>60.644.602,83</u>	<u>62.007</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	6.780.527,12	6.524
2. sonstige betriebliche Erträge	12.755,87	38
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.391.104,18	- 1.387
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.627.665,81	- 1.450
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155.800,50	164
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.194.100,08</u>	- <u>1.215</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.736.213,42	2.674
8. sonstige Steuern	- <u>154.106,68</u>	- <u>116</u>
9. Jahresüberschuss	2.582.106,74	2.558
10. Gewinnvortrag	<u>4.466.764,37</u>	<u>1.909</u>
11. Bilanzgewinn	7.048.871,11 =====	4.467 =====

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	6.780.527,12	87.916,00 -	149.588,57	6.718.854,55
Zinsen und ähnliche Erträge	155.800,50	90.934,82 -	90.913,69	155.821,63
Sonstige Erträge	12.755,87	5.028,04 -	6.151,52	11.632,39
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.194,83	1.264.263,56	1.269.458,39
	<u>6.949.083,49</u>	<u>189.073,69</u>	<u>1.017.609,78</u>	<u>8.155.766,96</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.391.104,18	0,00	0,00	1.391.104,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.194.100,08	0,00	0,00	1.194.100,08
Grundsteuer	154.106,68	0,00 -	20.000,00	134.106,68
Sonstige Aufwendungen	1.627.665,81	162.761,19 -	194.942,31	1.595.484,69
bezahlte Vorsteuer	0,00	28.355,54	245.627,10	273.982,64
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	139.109,36	880.627,71	1.019.737,07
	<u>4.366.976,75</u>	<u>330.226,09</u>	<u>911.312,50</u>	<u>5.608.515,34</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>2.582.106,74</u>			
		<u>- 141.152,40</u>	<u>106.297,28</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>2.547.251,62</u>

## Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	2011			2012		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve				+ 100	+ 948	+ 848
+ Einnahmen				+ 518	+ 529	+ 11
Kompensation				0	- 52	- 52
Zinseinnahmen / Miete						
- Ausgaben				- 171	- 149	+ 22
- Ausschüttung				- 343	- 343	0
- Anlagenzugänge				0	- 668	- 668
- Anrechenbare Steuern				0	- 1	- 1
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 100</b>	<b>+ 948</b>	<b>+ 848</b>	<b>+ 104</b>	<b>+ 264</b>	<b>+ 160</b>

\*1) Liquiditätsermittlung zum 31.12.2011 aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes aus der Initialphase.

Position	2013		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 104	+ 264	+ 160
+ Einnahmen	+ 517	+ 543	+ 26
- Ausgaben	- 172	- 175	- 3
- Ausschüttung	- 343	- 343	0
- Anlagenzugänge	0	- 20	- 20
+ Nebenkosten Abrechnung Vor- jahre	0	+ 26	+ 26
- Fernwärme	0	- 26	- 26
- Anrechenbare Steuern	0	- 1	- 1
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 106</b>	<b>+ 268</b>	<b>+ 162</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000.

Jahr	Soll in €	Ist in €		Abweichungen in €
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
2011	- 1.432	- 8.026	(2)	
2012	4.988	5.163	(2)	
2013	5.012	6.816	(2)	
<b>Summe</b>	<b>8.568</b>	<b>3.953</b>		<b>- 4.615</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.





**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Str. 439

81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)