

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

FONDS

25

PORTITZ-TREFF, LEIPZIG





Fondsimmobilie Stadtteilzentrum Portitz-Treff in Leipzig



Ladenzeile mit Mieter DuBcom, Kik, Getränke Huster ALDI und Thomas Philipps



Mall mit Metzgerei Reißhaus, Bäckerei Ertebrot und Früchte Armbrust

INHALT

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

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1995
Anzahl Anleger	235 (Stichtag 31.12.2015)
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 19.713,5
Eigenkapital	T€ 11.166,4
Agio	T€ 543,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	-2,93 % auf den 01.01.2016

Fondsobjekt Portitz-Treff, Leipzig

Standort	Tauchaer Straße 260, 04349 Leipzig
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	91,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	108,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Stadtteilzentrum als Fachmarktzentrum
Baujahr	1995; 2011 Umgestaltung in Fachmarktzentrum ohne SB-Warenhaus
Mietfläche	7.477 m ²
Mieteinheiten	23
Stellplätze	395
Vermietungsstand	100,00 % (Stichtag 31.05.2016) ²⁾
Jahresnettomiete 2015	€ 581.238
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Internet	www.portitz-treff.de

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

²⁾ Der Mieter Erntebrot meldete im April 2016 Insolvenz an und wird seine Filiale im Objekt (Bäckerei mit 72,05 m²) Ende Juli 2016 aufgeben; vergleiche Objektinformationen im Abschnitt 4.2 auf Seite 8.

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Portitz-Treff, Leipzig

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	600,8	586,0
Zinsen für Bankdarlehen	- 216,5	- 224,3
Tilgung für Bankdarlehen	- 195,4	- 187,6
Bewirtschaftungskosten	- 161,2	- 159,1
Reparaturaufwand ²⁾	- 666,0	- 35,0
Ausschüttungen	0,0	0,0
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 16,9	- 57,8
Darlehen ILG Holding GmbH ³⁾	699,6	0,0
Ergebnis	44,4	- 77,8

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	1,67	1,60
Steuerliches Ergebnis in T€ ⁴⁾	- 786,0	59,4
Steuerliches Ergebnis in % des EK ⁴⁾	- 6,71	1,52
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 69,87	- 63,16
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	31,70	34,46

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12. ⁵⁾	- 8,0	- 52,5
Fremdkapital per 31.12.	4.997,0	5.192,4

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

²⁾In den Reparaturaufwendungen 2015 von insgesamt T€ 666,0 enthalten sind Aufwendungen aus der erforderlich gewordenen Dachsanierung. Dafür wurden in 2015 T€ 620,8 aufgewendet.

³⁾Die ILG Holding GmbH hat nach Gesellschafterbeschlussfassung ein nachrangiges unbesichertes Darlehen über T€ 860,0 zur Finanzierung der erforderlich gewordenen Dachsanierung für die Fondsgesellschaft bereitgestellt, das zum Bilanzstichtag mit T€ 699,6 in Anspruch genommen wurde.

⁴⁾Beim negativen steuerlichen Ergebnis zum 31.12.2015 mit T€ -8,0 sowie im Vorjahr zum 31.12.2014 mit T€ -52,5 handelt es sich um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag, die sich im Wesentlichen aus der erforderlich gewordenen Dachsanierung begründet. Im Abschnitt "Darlehen ILG Holding GmbH" auf Seite 11 erfolgen hierzu Ausführungen.

Hinweis

Die Berichterstattung im Vorjahr zum Geschäftsjahr 2014 erfolgte am 15. Juni 2016. Aufgrund der zeitlichen Nähe zur vorangegangenen Anlegerinformation beschränkt sich der vorliegende Jahresbericht auf eine detaillierte Darstellung zur wirtschaftlichen Fondsentwicklung in 2015.

Im kommenden Geschäftsbericht erfolgt wie gewohnt neben einer umfassenden Berichterstattung zu Objektinformationen und zum Geschäftsverlauf der Mieter eine Zusammenfassung als Fonds- und Objekt-"Highlights" des vergangenen Jahres.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁶⁾

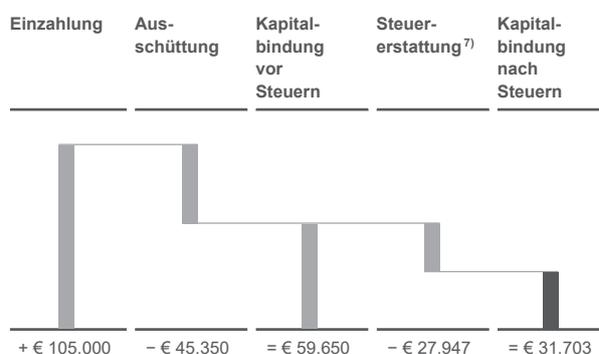
Portitz-Treff, Leipzig (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁶⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



⁷⁾bei Steuersatz 40 %

2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie wie gewohnt detailliert über die wirtschaftliche Fondsentwicklung in 2015 und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie mit der Prognoserechnung 2011 - 2015.

Die vergangenen beiden Jahre 2015 und 2016 waren für die Fondsimmoblie Portitz-Treff in wirtschaftlicher Hinsicht gesehen geprägt durch die erfolgte umfangreiche Dachsanierung. Im Zuge der sommerlichen Starkregenfälle im Jahr 2015 trat erneut Wasser durch das Dach ein. Um den laufenden Betrieb des Objektes sowie die weiteren Mieteinnahmen zu gewährleisten, wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Dach vorgenommen. Diese Maßnahme wurde nach Gesellschafterbeschlussfassung durch ein Darlehen der ILG Holding GmbH über € 860.000 finanziert. Die Dachsanierungsarbeiten wurden im April 2016 beendet.

Die Dachsanierung hatte und hat das Ziel, die Attraktivität der Fondsimmoblie in Leipzig als Objektstandort für Mieter und Kunden auch künftig sicherzustellen und im Hinblick auf zukünftige Mietvertragsverhandlungen sowie einer Veräußerung des Fondsobjektes eine Steigerung des Objektwertes zu erreichen.



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

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 30. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

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

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

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

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

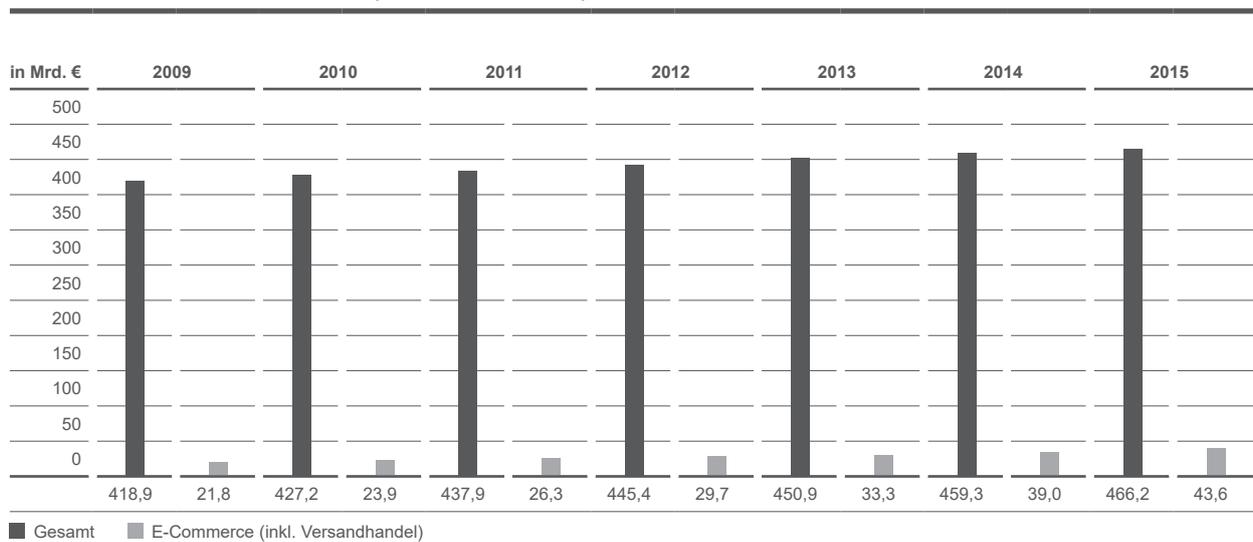
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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

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

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

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prognose ²⁾ in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	581,2	579,7	1,5
Zinseinnahmen	0,0	2,0	- 2,0
Sonstige Einnahmen	19,6	0,0	19,6
= Einnahmen	600,8	581,7	19,1
Annuität	- 411,9	- 412,6	0,7
<i>davon Zinsen</i>	- 216,5	- 220,7	4,2
<i>davon Tilgung</i>	- 195,4	- 191,9	- 3,5
Reparaturaufwand	- 666,0	- 37,9	- 628,1
Nebenkosten	- 71,4	- 48,7	- 22,7
Sonstige Kosten	- 89,8	- 90,4	0,6
= Ausgaben	- 1.239,1	- 589,6	- 649,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 638,3	- 7,9	- 630,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 16,9	0,0	- 16,9
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Darlehen ILG Holding GmbH	699,6	0,0	699,6
Liquiditätsvortrag Vorjahr	- 52,5	158,4	- 210,9
Liquiditätsreserve ³⁾	-8,0	150,5	- 158,5

¹⁾ Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

²⁾ Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2015 im Soll-Ist-Vergleich mit der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011-2015; Darstellung der neuen Prognoserechnung im Geschäftsbericht 2008/2009.

³⁾ Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2015 handelt es sich mit T€ -8,0 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag 31.12.2015, die sich im Wesentlichen aufgrund der in 2015/2016 durchgeführten Dachsanierung begründet. Hierfür wurde nach Gesellschafterbeschlussfassung von der ILG Holding GmbH ein Darlehen über T€ 860,0 bereitgestellt, das zum 31.12.2015 mit T€ 699,6 in Anspruch genommen wurde.

Zinseinnahmen

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

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 betragen T€ 19,6. Diese setzen sich zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 15,7, Erträgen aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung bei der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn in Höhe von T€ 2,6 sowie Sonstigen Zinsen und Mahngebühren von zusammen T€ 1,2.

Die Erträge aus der Rückstellungsauflösung aus dem Vorjahr von insgesamt T€ 15,7 beinhaltet T€ 7,7 Verwaltungskosten für 2014, T€ 7,0 Verwaltungskosten für 2013 sowie T€ 1,0 aus der Schätzung Nebenkostenabrechnung 2014. Sonstige Zinsen von T€ 0,9 begründen sich durch Geltendmachung von [REDACTED]. Die Zusammensetzung der Sonstigen Einnahmen ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	Angaben in T€
Erträge aus der Rückstellungsauflösung	15,7
Ertrag Herabsetzung Einzelwertberichtigung	2,6
Sonstige Zinsen	0,9
Mahngebühren	0,3
Gesamt	19,6

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 411,9. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder.

Die Abweichung der Annuität zum prognostizierten Wert mit einer Einsparung von T€ 0,7 begründet sich darin, dass die finanzierende Bank die Tilgungsreduzierung nicht wie beantragt ursprünglich ab dem 01.01.2011, sondern erst ab dem 01.01.2012 gewährt hatte. In Folge dessen war die Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2011 um T€ 89,8 höher als prognostiziert. In den Folgejahren werden durch erhöhte Tilgungen Einsparungen im Zinsbereich generiert werden können. Im Geschäftsjahr 2015 standen Mehrausgaben für Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 3,5 Einsparungen bei Zinsen in Höhe von T€ 4,2 gegenüber. Dies führte per Saldo zu

geringfügigen Minderausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 0,7.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 666,0 und sind im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 35,0 um T€ 631,0 höher. Im Vergleich zur Prognoserechnung mit T€ 37,9 lagen die Ausgaben um T€ 628,1 höher. Die Mehraufwendungen begründen sich im Wesentlichen mit der erforderlich gewordenen Dachreparatur, die nach Gesellschafterbeschlussfassung und ebenfalls sanktionierter Darlehensfinanzierung durch die ILG Holding GmbH durchgeführt wurde. Hierfür hat die ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über insgesamt T€ 860,0 zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. bereitgestellt. Davon wurden zum Bilanzstichtag T€ 699,6 in Anspruch genommen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Dachreparatur	620,8
Reparaturen technische Anlagen	13,1
Reparaturen Elektro/Blitzschutzanlage	6,7
Dachdeckenreparaturen	4,3
Reparaturen Raumlufttechnik	3,7
Reparaturen Türen/Fenster	3,5
Reparaturen Sprinkleranlage	3,2
Reparaturen Sanitär/Heizung	3,1
Reparaturen Brandmeldeanlage	2,8
Reparaturen Außenwerbung	1,1
Sonstige Reparaturaufwendungen	3,8
Gesamt	666,0

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 71,4 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 70,3 um T€ 1,1 höher. Im Vergleich zur Prognoserechnung mit T€ 48,7 ergaben sich Mehrausgaben in Höhe von T€ 22,7. Die Mehrausgaben begründen sich im Wesentlichen aus höheren nicht auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten der Eigentümergemeinschaft sowie höheren Grundsteuern. Die Zusammensetzung der Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Strom, Gas, Wasser, Abwasser	66,8	66,8
Reinigung	10,7	9,0
Wartungen	11,9	11,8
Grundsteuer	24,5	24,5
Bewachung	6,0	6,8
Centermanagement	5,2	7,4
Versicherungen	0,0	1,0
Abfallentsorgung	5,7	5,3

Schädlingsbekämpfung	3,0	2,5
Hausmeister/Haustechnische Betreuung	6,2	6,0
Mietnebenkosten	87,9	85,2
Zwischensumme 1	228,0	226,3
Vorauszahlung & Abrechnung ¹⁾	- 160,9	- 160,3
Zwischensumme 2	67,0	65,9
Nebenkosten Geldverkehr ²⁾	0,4	0,3
Beiträge	0,2	0,2
Sonstige Nebenkosten	3,8	3,8
Gesamt	71,4	70,3

¹⁾ Summe aus Nebenkostenvorauszahlung und Abrechnungspauschale (vor Erstellung der Nebenkostenabrechnung)
²⁾ Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 89,8 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 88,8 um T€ 1,0 höher. Im Vergleich zur Prognoserechnung mit T€ 90,4 ergab sich resultierend aus geringeren Mieteinnahmen eine leichte Einsparung von T€ 0,6. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	83,4	84,0	+ 0,6
Prüfungskosten	6,4	6,4	0,0
Gesamt	89,8	90,4	+ 0,6

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -57,8 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -16,9. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Darlehen ILG Holding Teilrückzahlung	0,0	- 30,0
Periodenfremde Aufwendungen	0,1	- 13,2
Einzelwertberichtigungen	0,0	- 12,8
Ausbuchung uneingelöster Ausschüttungsschecks	0,0	+ 4,3
Nebenkostenabrechnungsergebnis	- 13,3	- 2,6
Rechts- und Beratungskosten	- 3,7	- 2,9
Kosten Veranstaltungen/Marketing	0,0	- 0,6
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0
Gesamt	- 16,9	- 57,8

Die Position periodenfremde Aufwendungen im Vorjahr von T€ -13,2 beinhaltet im Wesentlichen das Abrechnungsergebnis

der nach dem Bilanzstichtag jeweils nachträglich zu erstellenden Wohngeldabrechnung der Eigentümergemeinschaft, gestundete Verwaltungskosten der ILG Holding GmbH sowie Hausmeisterleistungen. Die gebildete Einzelwertberichtigung im Vorjahr von T€ -12,8 betrifft Forderungen gegenüber der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn.

Ausschüttung

Wie im Geschäftsbericht 2008/2009 mit der Berichterstattung über die Revitalisierung der Fondsimmoblie und der Vorstellung der neuen Prognoserechnung für 2011 - 2015 dargestellt, steht mittelfristig keine Liquidität für Ausschüttungen zur Verfügung.

Darlehen ILG Holding GmbH

Zur Finanzierung der Dachsanierung wurde – wie im Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 informiert und durch Gesellschafterbeschluss sanktioniert – von der ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über T€ 860,0 zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. mit Darlehensvertrag vom 07.10.2015 aufgenommen. Vom bereitgestellten Darlehensbetrag von T€ 860,0 wurden zum Bilanzstichtag T€ 699,6 in Anspruch genommen.

Liquiditätsreserve

Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2015 handelt es sich mit T€ -8,0 um eine temporäre Unterdeckung zum Stichtag 31.12.2015. Die Liquiditätsreserve liegt im Vergleich zum Vorjahr um T€ 44,5 höher sowie zur neuen Prognoserechnung 2011 - 2015 um T€ 158,5 niedriger. Die Abweichung zur Prognoserechnung begründet sich im Wesentlichen auf die ein Jahr später einsetzende als ursprünglich bei der finanzierenden Bank beantragten Tilgungsreduktion in Höhe von T€ 89,8 sowie mit höheren nicht umlegbaren Nebenkosten.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39,7
Sonstige Vermögensgegenstände	42,1
Guthaben bei Kreditinstituten	32,5
Sonstige Rückstellungen	- 15,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 68,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 33,9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,3
Gesamt	- 8,0

Vorbemerkung

Bei der Ermittlung der Bilanziellen Liquiditätsreserve zum 31.12.2015 wurde das von der ILG Holding GmbH nach Gesellschafterbeschlussfassung bereitgestellte Darlehen für die Dachsanierung von € 860.000, das im vorliegenden Jahresabschluss unter der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" ausgewiesen ist, ebenso wie das zuvor bereitgestellte ILG-Darlehen von € 112.000 nicht berücksichtigt, da diese Darlehen wie Bank-

darlehen kurzfristig nicht liquiditätswirksam sind. In der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" zum 31.12.2015 (vergleiche Bilanz auf Seite 14) sind von insgesamt € 873.282,93 Gesamtverbindlichkeiten € 839.353,06 gegenüber der ILG Holding GmbH enthalten. In der Verbindlichkeit gegenüber der ILG Holding GmbH enthalten sind die beiden ausgereichten Darlehen von € 112.000 sowie der aus € 860.000 zum Bilanzstichtag 31.12.2015 in Anspruch genommene Betrag in Höhe € 699.631,88 zuzüglich gestundeter Zinsen für 2012 - 2015 von insgesamt € 27.721,18.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Mietforderungen	20,4
Nebenkostenabrechnung	17,4
Forderung gegenüber ehemalige Mieterin Hirsekorn	1,9
Gesamt	39,7

In dieser Bilanzposition enthalten sind zum Bilanzstichtag Mietforderungen in Höhe von insgesamt T€ 20,4 gegenüber

[REDACTED]. Davon sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch T€ 15,6 offen. Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 17,4 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2015, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Berichtszeitpunkt sind davon noch T€ 8,0 offen. Für die Forderung gegenüber der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn wurde für Mietausfälle im Zeitraum Juni bis November 2011 sowie aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 aus der ursprünglichen Forderung von T€ 12,1 im vorliegenden Jahresabschluss eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 10,2 gebildet. Per Saldo ergibt sich eine Restforderung in Höhe von T€ 1,9. Diese ist zum Berichtszeitpunkt noch offen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuerforderung	37,6
Stadt Leipzig, Baugenehmigungsgebühren	1,8
Funk, Versicherungserstattungen	2,3
Weiterberechnungen Handelsregisteränderungen	0,4
Sonstige Vermögensgegenstände	0,1
Gesamt	42,1

Gegenüber dem Finanzamt bestand aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2014 und 2015 eine Umsatzsteuerforderung von insgesamt T€ 37,6. Diese ist zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen. Ferner enthalten ist in dieser Bilanzposition ein Kostenerstattungsanspruch aus verauslagter Baugenehmigungsgebühr

gegenüber der Stadt Leipzig in Höhe von T€ 1,8. Die Forderung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen. Von den übrigen Sonstigen Vermögensgegenständen aus der Weiterberechnung einer Werbetafel gegenüber dem Mieter Hardware 3000 GmbH ist die Forderung von T€ 0,1 noch offen. Die Vermögensgegenstände gegenüber dem Versicherungsmakler Funk von T€ 2,3 sowie der Weiterberechnung von Registerkosten aus Erbfällen von T€ 0,4 sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	21,7
Landesbank Baden-Württemberg, Kautionskonten	8,8
Münchener Bank	1,0
Kassenbestand	0,9
Gesamt	32,5

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015	6,4
Ausstehende Rechnungen Haustechniker	6,0
Wohngeldabrechnungen	3,0
Gesamt	15,4

Für Prüfungskosten des Jahresabschlusses für die Fondsgesellschaft, ausstehenden Rechnungen gegenüber dem Haustechniker sowie Wohngeldabrechnungen für 2013 - 2015 an die Eigentümergemeinschaft wurden im Jahresabschluss Rückstellungen gebildet. Die Rückstellung für die Prüfungskosten war zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst. Die beiden übrigen Positionen sind zum Berichtszeitpunkt aufgrund der offenen Verbindlichkeit noch nicht aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten	36,9
ILG Centermanagement GmbH, Centermanagement	12,8
Stadtwerke Leipzig, Strom, Gas 12/2015	5,2
US-Elektro KG, Sicherheitseinbehalt	4,7
Kluge Gebäudemanagement, div. Dienstleistungen	2,9
WEG Tauchaer Straße 260, Wohngeldabrechnung	1,9
Sonstige Verbindlichkeiten	4,2
Gesamt	68,6

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 36,9 gegenüber der ILG Holding GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit aus der Verwaltungskostenabrechnung für das 3. und 4. Quartal 2014, die gestundet ist. Die Position gegenüber der ILG Centermanagement GmbH in Höhe von T€ 12,8 beinhaltet Ausgaben für Centermanagementleistungen, die ebenfalls

gestundet ist. Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Firma US-Elektro KG handelt es sich um einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von T€ 4,7. Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der ILG in Höhe von T€ 36,9 und T€ 12,8, dem Sicherheitseinbehalt in Höhe von T€ 4,7 sowie der Wohngeldabrechnung gegenüber der WEG in Höhe von T€ 1,9 sind die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	18,7
Mietkautionen	15,3
Gesamt	33,9

In dieser Position enthalten sind Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 18,7 aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern. Der Betrag stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Bei der Position "Mietkautionen" wurde eine offene Forderung gegenüber dem Mieter DuB.com mit dessen Mietkautionkonto in Höhe von T€ 6,5 in Verrechnung gebracht. Zum Berichtszeitpunkt sind die Sonstigen Verbindlichkeiten – ausgenommen Mietkautionen – bis auf eine Position in Höhe von T€ 0,4 ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2016	
Zahlungseingang Miete 01/2016	
Gesamt	4,3

Im Dezember 2015 wurde von den Mietern [REDACTED] bereits die Mietzahlung für den Zeitraum Januar 2016 von insgesamt T€ 4,3 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2015 abzugrenzen war.

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

1. Bankdarlehen

Kreditinstitut (für beide Darlehen)	Landesbank Baden-Württemberg
Bankdarlehen 1	
Ursprungsdarlehen	€ 5.383.904 (= DM 10.530.000)
Zinsen p.a.	bis 30.12.2015 4,17 % seit 31.12.2015 variabler Zinssatz zzgl. Zuschlag 1,80 %
Tilgung p.a.	bis 30.12.2015 1,0% zzgl. ersparte Zinsen für 2016 für Bankdarlehen 1 + 2 € 80.500
Zinsfestschreibung	vierteljährlich mit 3-monatiger Kündigungsfrist
Darlehensstand 31.12.2015	€ 3.310.327
Bankdarlehen 2	

Ursprungsdarlehen	€ 2.758.941 (= DM 5.396.020)
Zinsen p.a.	bis 30.12.2015 4,17 % seit 31.12.2015 variabler Zinssatz zzgl. Zuschlag 1,80 %
Tilgung p.a.	bis 30.12.2015 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen für 2016 für Bankdarlehen 1 + 2 € 80.500
Zinsfestschreibung	vierteljährlich mit 3-monatiger Kündigungsfrist
Darlehensstand 31.12.2015	€ 1.686.637
Bankdarlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 8.142.845 (= DM 15.926.020)
Darlehensstand 31.12.2015	€ 4.996.964
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	38,63 %
2. Darlehen ILG Holding GmbH	
ILG Darlehen 1	
Darlehen Liquiditätsunterstützung	
Ursprungsdarlehen	€ 142.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,0 % / Stundung
Zinsfestschreibung	bis Darlehensstilgung
Darlehensstand 31.12.2015	€ 112.000 zzgl. gestundete Zinsen
ILG Darlehen 2	
Zusatzdarlehen Dachsanierung	
Ursprungsdarlehen	€ 860.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,0 % / Stundung
Zinsfestschreibung	bis Darlehensstilgung
Inanspruchnahme per 31.12.2015 per 30.09.2016	€ 699.632 € 833.080
Gestundete Zinsen 31.12.2015 für ILG Darlehen 1 und 2	€ 27.721 für 2012 - 2015
ILG Darlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 1.002.000
Darlehensstand 31.12.2015	€ 839.353 inkl. gestundete Zinsen

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 1995 ein Gesamtkredit über € 14.750.771 (= DM 28.850.000) vereinbart. Dieser Kredit teilte sich in zwei Teile auf: Ein Kredit in Höhe von € 6.607.926 (= DM 12.923.980) erfolgte zu einer Auszahlung von 100 % und einer Laufzeit bis 30.06.1996. Als kurzfristiger Kredit galt er für die Zwischenfinanzierung und wurde aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter zurückgeführt.

Als langfristiges Darlehen des bereitgestellten Kredites wurden von der Landesbank Baden-Württemberg € 8.142.845 (= DM 15.926.020) gewährt. Die Darlehensbereitstellung erfolgte in zwei Teildarlehen, die in der vorstehenden Finanzierungsübersicht zum 31.12.2015 als Bankdarlehen 1 und Bankdarlehen 2 dargestellt sind. Diese wurden seit dem 30.06.2005 bis zum Ablauf der Zinsfestschreibung am 30.06.2015 zu einem Festzins von 4,17 % p.a. geführt.

Konditionenvereinbarung

Mit Ablauf der Zinsfestschreibung erfolgte am 14.12.2015 eine Darlehensneukonditionierung mit Vertragsänderung ab dem 01.01.2016. Die beiden Bankdarlehen wurden bei einem

Restdarlehensstand zum 31.12.2015 von € 4.996.964 prolongiert. Der Zinssatz berechnet sich seither aus einem variablen Teil auf Basis des 3-Monats-EURIBOR-Satzes zuzüglich einem Zuschlag von 1,80 % p.a. als festem Zinsanteil. Die Zinsbindungsperiode ist vierteljährlich, ebenso die Kündigungsmöglichkeit. Der Zuschlag auf den 3-Monats-EURIBOR-Satz gilt befristet bis zum 31.12.2016. Die Tilgungsrate in 2016 beträgt € 80.500 p.a. für das gesamte Bankdarlehen.

Zusatzdarlehen Dachsanierung

Zur Finanzierung der Dachsanierung wurde – wie im Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 informiert und durch Gesellschafterbeschluss sanktioniert – von der ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über € 860.000 zu einem Zinssatz von 4,0 % mit Darlehensvertrag vom 07.10.2015 aufgenommen. Vom bereitgestellten Darlehensbetrag von € 860.000 wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung in 6 Teilauszahlungen entsprechend den vorliegenden Rechnungen € 833.080 ausbezahlt.

4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

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

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (-6,69 %)	€ -3.604
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01 %)	€ 4

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € +3.989 um € 7.588 niedrigere steuerliche Ergebnis ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nach Revitalisierung der Fondsimmoblie nicht mehr aussagekräftig und vergleichbar. In unserer Berichterstattung über die Geschäftsjahre 2008/2009 haben wir über die Revitalisierung der Fondsimmoblie sowie die wirtschaftlichen Eckdaten informiert und die Auswirkungen danach dargestellt. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/234/50347.

4.6 BETRIEBSPRÜFUNG

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

5. JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €	2014 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	4.549.057,76	4.731.632,76
II.	Finanzanlagen	0,00	4.549.057,76
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.697,21	50.721,66
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	42.055,46	1.789,58
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	32.451,76	114.204,43
29.893,09			
C.	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		
I.	Komplementärkapital	166.411,13	152.499,90
II.	Kommanditkapital	1.128.894,06	1.295.305,19
490.691,73			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
0,00			
Summe		5.958.567,38	5.457.228,72
Passiva		2015 in €	2014 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	127.822,97	127.822,97
II.	Kommanditkapital	11.038.791,72	11.038.791,72
III.	Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27	543.503,27
IV.	Ausschüttungen	- 34.895,67	- 34.895,67
V.	Kapitalrückführungen	- 5.112.577,90	- 5.112.577,90
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.889,31	- 3.889,31
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 7.854.060,27	- 1.295.305,19
- 7.201.946,71			
VIII.	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		1.295.305,19
643.191,63			
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	15.432,63	15.432,63
30.006,50			
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 203.560,52	4.996.963,98	5.192.375,82
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 68.552,84	68.552,84	77.342,22
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 33.929,87	873.282,93	5.938.799,75
153.169,18			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		4.335,00
4.335,00			
Summe		5.958.567,38	5.457.228,72

¹⁾ In dieser Position enthalten sind von der ILG Holding GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft gewährte Darlehen mit einem Gesamtdarlehensstand zum Bilanzstichtag 31.12.2015 in Höhe von € 811.631,88 zzgl. Zinsen für 2012 - 2015 in Höhe von € 27.721,18. Die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber der ILG Holding GmbH betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 € 839.353,06. Bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2015 wurden die in der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" enthaltenen zwei Darlehen der ILG Holding GmbH nicht miteinbezogen, da sie wie Bankdarlehen keine kurzfristigen Verbindlichkeiten darstellen und somit nicht liquiditätswirksam sind.

5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	729.356,27	753.633,47
2. Sonstige betriebliche Erträge	23.090,74	4.772,48
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 182.575,00	- 182.576,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 972.124,27	- 374.598,68
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	923,56	645,60
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 226.250,22	- 230.369,56
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 627.578,92	- 28.492,69
8. Sonstige Steuern	- 24.534,64	- 24.534,64
9. Jahresfehlbetrag	- 652.113,56	- 53.027,33
10. Verlustvortrag	- 7.201.946,71	- 7.148.919,38
11. Bilanzverlust	- 7.854.060,27	- 7.201.946,71

5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 20. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

6. ANHANG

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

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

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

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 3.890.662,51.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.996.963,38.

6.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 127.822,97.

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 19. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	1.470.150,76	0,00	1.470.150,76	0,00	0,00	1.470.150,76	1.470.150,76
Gebäude	14.271.185,36	0,00	14.271.185,36	152.918,00	11.365.764,36	2.905.421,00	3.058.339,00
Gebäudeeinr. ¹⁾	303.642,12	0,00	303.642,12	29.657,00	130.156,12	173.486,00	203.143,00
	16.044.978,24	0,00	16.044.978,24	182.575,00	11.495.920,48	4.549.057,76	4.731.632,76

¹⁾ Gebäudeeinrichtungen



Ladenzeile mit Mall-Eingang im Hintergrund



Fondsimmobilie Stadtteilzentrum Portitz-Treff



Parkplatz mit Ladenzeile

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

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