

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

FONDS 28

RING CENTER, OFFENBACH, BESTANDSBAU



*Blick auf den Haupteingang*



*Ansicht auf das Gebäudeensemble des RING CENTER*



*Blickfang in die Mall*

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	RING CENTER IN OFFENBACH (BESTANDSBAU)	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1998
Anzahl Anleger	760 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 84.832,2
Eigenkapital	T€ 32.605,1
Agio	T€ 1.450,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	49,66% auf den 01.01.2015
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

## Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

Standort	Odenwaldring 70, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2015	94,8 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	106,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	1999
Mietfläche	33.416 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	12
Stellplätze	1.120
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 4.924.648
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>1)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.ringcenter.de">www.ringcenter.de</a>

<sup>1)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

## Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr <sup>1)</sup>

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	5.061,8	5.072,3
Zinsen für Bankdarlehen	- 2.419,0	- 1.103,3
Tilgung für Bankdarlehen	- 872,8	- 760,0
Bewirtschaftungskosten	- 314,8	- 313,0
Reparaturaufwand	- 214,1	- 93,0
Ausschüttungen	- 1.976,1	- 1.976,1
Steuern/Nebenkosten Vorjahre	- 9,9	- 5,9
<b>Ergebnis</b>	<b>- 744,9</b>	<b>821,0</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,56	2,23
Steuerliches Ergebnis in T€	919,2	2.213,3
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,81	6,76
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	28,48	25,68
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	22,09	26,26

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	6.045,8	6.790,7
Fremdkapital per 31.12.	41.086,3	41.959,2

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

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>2)</sup>

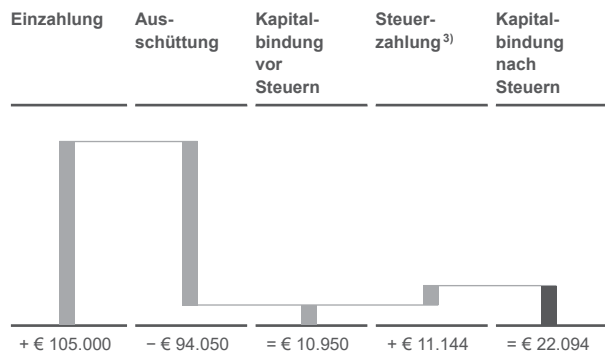
RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014



<sup>3)</sup> bei Steuersatz 40 %

## Highlights

Die nach 15 Jahren kalkulatorisch vorgesehene Großreparatur ist in 2014 nicht angefallen. Damit ergaben sich deutliche Einsparungen von T€ 1.476, die für später anfallende Ausgaben angespart werden. Die Mehrliquidität der Gesellschaft konnte somit signifikant erhöht werden und betrug zum Jahresende 2014 T€ 1.508. Darin berücksichtigt ist auch die seit dem 30.12.2013 geltende neue Darlehensannuität mit plangemäßen jährlichen Mehrausgaben von T€ 1.429. Bis 31.12.2018 beträgt der Zinssatz seither 5,81% bei einer Annuität von T€ 3.292 p.a.

Das RING CENTER hat auch im 17. Jahr nach seiner Eröffnung weitreichende Ausstrahlungskraft als Kundenmagnet. Es stellt die Versorgung großer Teile Offenbachs sicher und ist aufgrund seines Bekanntheitsgrades auch ein Anziehungspunkt für Kunden aus dem Umland. Im Herbst 2014 konnte es mit einer großen Veranstaltung, bei dem sich die Mieter beteiligten, seinen 15. Geburtstag feiern.

Die beiden Fondsimmobiliens Bestandsbau als auch der in 2011 erstellte Erweiterungsbau zeigen sich in einem gepflegten Zustand und machen den Standort für Mieter wie auch für Kunden attraktiv.

Mit der Eröffnung des SATURN-Marktes am 27.11.2014 konnte ein erfolgreicher Elektrofachmarkt und damit weiterer Kundenmagnet als Untermieter der REWE ins Center geholt werden. SATURN hat sich seit Eröffnung vor rd. 1 1/2 Jahren gut etabliert.

REWE als Ankermieter mit einem Anteil an den gesamten Mieteinnahmen von annähernd [REDACTED] weiterhin [REDACTED]. Die im Herbst 2015 abgeschlossene Modernisierung des innerstädtischen KOMM Centers in Offenbach und die Eröffnung zweier REWE-Märkte in nächster Entfernung zum RING CENTER haben sich nicht nachteilig auf die Umsatzentwicklung bei REWE im RING CENTER ausgewirkt.

Eine deutliche Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer durch die Stadt Offenbach von ursprünglich 400 % auf 430 % in 2013, daran anschließend in 2015 auf 500 % und zuletzt in 2016 auf 600 % belasten die kalkulierten nicht umlegbaren Nebenkosten. Diese wiesen in 2014 Mehraufwendungen von rd. T€ 29 aus. Mit der erhöhten Liquiditätsreserve wird man zukünftig diesen Mehraufwand ausgleichen.

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 24. März 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

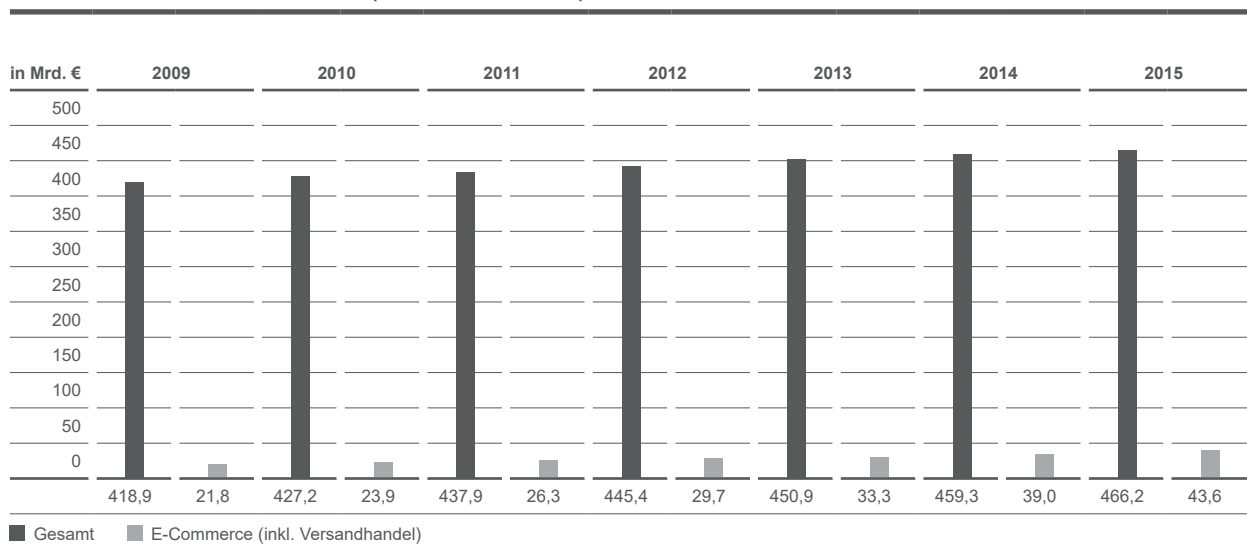
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. RING CENTER IN OFFENBACH (BESTANDSBAU)

### 4.1 ALLGEMEINES

Das RING CENTER ist auch im 17. Jahr nach seiner Eröffnung ein Kundenmagnet. Es stellt die Versorgung großer Teile Offenbachs sicher und ist aufgrund seines Bekanntheitsgrades auch ein Anziehungspunkt für Kunden aus dem Umland. Die Angebotspalette konnte in den vergangenen Jahren durch zusätzliche Fachgeschäfte und das Fitnessstudio im Neubau sowie durch neue Vermietungen im Bestandsbau weiter verbessert werden. Die Kunden finden im RING CENTER heute alle wesentlichen Sortimente für ihren periodischen und aperiodischen Bedarf.

Mit dieser dominanten Marktstellung behauptet sich das RING CENTER gegen die Konkurrenz. Die im Herbst 2015 abgeschlossene Modernisierung des innerstädtischen KOMM Centers in Offenbach und die Eröffnung zweier REWE-Märkte in Heusenstamm und Offenbach (Entfernung rd. 5 bis 10 km) führten nach ersten Aussagen des REWE-Marktleiters zu keinen Umsatzeinbußen im RING CENTER. Saturn konzentriert sich nach der Aufgabe seines Standortes in der Offenbacher Innenstadt im November 2015 ausschließlich auf die Entwicklung seiner Filiale im RING CENTER.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER/ VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

#### REWE/SATURN

REWE erweiterte im Jahr 2015 das Angebot seines Verbrauchermarktes im Non-Food-Bereich. Seit März 2015 stehen den Kunden im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzeptes dort die Angebote von F&F (Textilkette des britischen Handelskonzerns Tesco) und Butlers (Wohnaccessoires) zur Verfügung. Diese neuen Konzepte stellen eine weitere gute Ergänzung des ohnehin reichhaltigen Angebots im RING CENTER dar.

REWE wird von der ILG bei der Vermietung und Verwaltung der im Rahmen des Hauptmietvertrages angemieteten Vorkassen- und Konzessionärsflächen unterstützt. Als Nachmieter für den Ticketshop der Offenbacher Stadtinformation konnte die Energieversorgung Offenbach (EVO) gewonnen werden. Die EVO betreibt seit dem 18.12.2015 im RING CENTER einen Service-Point, an dem sich die Kunden über die Themen Energieversorgung, erneuerbare Energien und Energiegewinnung informieren können. Nach Verhandlungen mit der ILG erklärten sich zudem die REWE-Untermieter Suntimes (Reisebüro) und Feinkost Babak bereit, ihre Mietflächen grundlegend zu modernisieren.

Die früher von REWE unter dem Namen „Heiße Theke“ betriebene Fast-Food-Fläche wurde von einem ostthessischen Traditionsunternehmen, der Metzgerei Robert Müller, übernommen und am 30.11.2015 neu eröffnet. REWE profitiert zudem durch die im Vergleich zur früheren Nutzung generierten Mieteinnahmen.



*Blick auf die Mieter Schuhcenter Siemes und Bürobedarf Staples*

Mit der Neueröffnung des SATURN-Marktes am 27.11.2014 konnte ein etablierter Elektrofachmarkt als weiterer Ankermieter gewonnen werden. Als zusätzlicher Frequenzbringer für das RING CENTER, von dem auch die übrigen Mieter profitieren, hat sich SATURN seit seiner Eröffnung vor rd. 1 1/2 Jahren gut im Offenbacher RING CENTER etabliert.

#### Weitere Mieter

Die Mieter Frisör Klier, RENO, SIEMES, Staples und Takko sind nach den mietvertraglichen Regelungen verpflichtet, Umsatzmeldungen abzugeben.

In den Jahren 2014 und 2015 konnten alle Mieter bis auf [REDACTED] des Jahres 2013 noch einmal verbessern. Aus Gesprächen mit den Mietern ist zudem bekannt, dass die Filialen von Klier, SIEMES und Takko im RING CENTER im Vergleich zu anderen Standorten [REDACTED]. Die Filiale des Mieters SIEMES im RING CENTER zählt demnach sogar zu den Top 30-Standorten des Unternehmens in Deutschland.

Die Umsätze des Mieters RENO blieben in den Jahren 2014 und [REDACTED]. RENO kündigte das Mietverhältnis daher zum 31.12.2016. Für die Nachvermietung der freiwerdenden Fläche werden derzeit mehrere Optionen geprüft. Bestehende Mieter äußerten bereits den Wunsch, ihre derzeitigen Flächen zu erweitern. Zudem liegen mehrere Anfragen von namhaften Filialisten – überwiegend aus dem Textilbereich – vor.



## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Generalanmieter <sup>1)</sup>		25.129	75,20		
Woolworth	Restposten		1.750	5,24		
Staples	Bürobedarf		1.521	4,55		
dm	Drogerie		1.174	3,51		
Siemes	Schuhe		1.256	3,76		
RENO	Schuhe		954	2,85		
Takko	Textil		955	2,86		
Best Asia	Gastronomie		83	0,25		
Klier	Friseur		84	0,25		
<b>Summe Handel/Dienstleistung</b>			<b>32.907</b>	<b>98,48</b>		
REWE	Lager		227	0,68		
REWE	Büro		179	0,54		
Werbegemeinschaft	Lager		103	0,31		
<b>Summe Büro/Lager</b>			<b>509</b>	<b>1,52</b>		
			<b>33.416</b>	<b>100,00</b>	<b>4.932.441</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> REWE Center, toom Baumarkt, Getränkemarkt, SATURN, u.a.

### 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Nutzer von Smartphones, Tablets und Notebooks können im RING CENTER seit Juli 2015 kostenlos im WLAN-Netz online gehen. Dieser Service wird durch die EVO, einem Untermieter von REWE, bereitgestellt.

Die ebenfalls im Jahr 2015 eingerichtete, permanente Frequenzmessanlage erlaubt die Analyse und Optimierung der Passantenströme im RING CENTER.

Bei Veranstaltungsthemen konnte in den vergangenen beiden Jahren wieder mit einer bunten Vielfalt aufgewartet werden.

Hier ein kleiner Auszug:

\_ 03.10.2014: Feier des 15-jährigen RING CENTER-Jubiläums

\_ 03.10.2015: Verkaufsoffener Sonntag mit Live-Musik, kostenlosen RING CENTER-Einkaufstaschen und Rabattaktionen für die Besucher

\_ 22.09.-24.09.2015: Audi-Roadshow

\_ 17.07.2015: Besuch des Haribo-Trucks

\_ 15.08.2015: Feier des KlexXi CinemaxX Jubiläums mit Verteilung von Popcorn und Kinogutscheinen an die Kunden im RING CENTER.

\_ Dezember 2014/2015: In der Adventszeit waren traditionell an jedem Samstag alle Geschäfte im RING Center bis 22.00 Uhr geöffnet; zudem gab es auf der Musikbühne an jedem Adventssamstag ein buntes Live-Programm mit Workshops, die zum Mitmachen eingeladen haben. Selbstverständlich zierte stimmungsvolle Weihnachtsdekoration den Innen- wie auch den Außenbereich des RING CENTER.

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	4.924,6	4.923,9	0,7
Zinseinnahmen	137,2	148,5	- 11,3
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.061,8</b>	<b>5.072,3</b>	<b>- 10,5</b>
Annuität	- 3.291,9	- 1.863,3	- 1.428,6
<i>davon Zinsen</i>	- 2.419,0	- 1.103,3	- 1.315,7
<i>davon Tilgung</i>	- 872,8	- 760,0	- 112,8
Reparaturaufwand	- 214,1	- 93,0	- 121,1
Nebenkosten	- 161,3	- 159,7	- 1,6
Sonstige Kosten	- 153,5	- 153,3	- 0,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.820,7</b>	<b>- 2.269,3</b>	<b>- 1.551,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.241,1</b>	<b>2.803,0</b>	<b>- 1.561,9</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabr. Vorjahr/Zugang Anlagevermögen	- 9,9	- 5,9	- 4,0
Ausschüttung	- 1.976,1	- 1.976,1	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>6.045,8</b>	<b>6.790,7</b>	<b>- 744,9</b>

<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen lagen in 2014 bei T€ 4.924,6 und damit um T€ 0,7 höher als im Vorjahr. Die leichten Mehreinnahmen von T€ 0,7 begründen sich aus einer Mietanpassung bei Klier ab 01.07.2013 von monatlich € 2.202,35 um € 128,26 auf € 2.330,61.

Die Abweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) beträgt T€ 79,8. Die Mindereinnahmen zur Prognoserechnung begründen sich in vertraglich vereinbarten und kalkulierten Mietanpassungen, die aufgrund der aktuell niedrigen Verbraucherpreisentwicklung bisher noch nicht vorgenommen werden konnten.

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

Mieteinnahmen Abweichung 2014 zur Prognose	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>	<b>- 79,8</b>

#### Zinseinnahmen

In 2014 konnten Zinseinnahmen von T€ 137,2 vereinnahmt werden. Diese setzen sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 133,9 aus der Wertpapieranlage über T€ 3.631,7. Darüber hinaus konnten aus der Anlage der Liquiditätsreserve auf Tagesgeldkonten Einnahmen von T€ 7,9 erreicht werden. Bereinigt um Nebenkosten für den Geldverkehr in Höhe von T€ 4,6 ergaben sich somit Zinseinnahmen von T€ 137,2. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zinseinnahmen saldiert um T€ 11,3 zurückgegangen. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten.

Im Vergleich zum Kalkulationswert beim Soll-Ist-Vergleich konnten infolge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus die geplanten Zinseinnahmen aus kurzfristigen Geldanlagen nicht erzielt werden. Die Mindereinnahmen betragen T€ 29,8.

#### Sonstige Einnahmen

In 2014 ergaben sich wie im Vorjahr keine sonstigen Einnahmen.

#### Annuität

Die Annuität betrug in 2014 T€ 3.291,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um T€ 1.428,6 gestiegen. Dies begründet sich in einer in 2009 vorgenommenen Konditionenneuvereinbarung. Bei den bestehenden Darlehensverträgen mit der finanzierenden

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	4.924,6	5.004,4	- 79,8
Zinseinnahmen	137,2	167,0	- 29,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.061,8</b>	<b>5.171,4</b>	<b>- 109,6</b>
Annuität	- 3.291,9	- 3.291,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 2.419,0	- 2.419,0	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 872,9	- 872,9	0,0
Reparaturaufwand	- 214,1	- 1.690,3	1.476,2
Nebenkosten	- 161,3	- 132,5	- 28,8
Sonstige Kosten	- 153,5	- 155,7	2,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.820,7</b>	<b>- 5.270,4</b>	<b>1.449,7</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.241,1</b>	<b>- 99,0</b>	<b>1.340,1</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabr. Vorjahr/Zugang Anlagevermögen	- 9,9	0,0	- 9,9
Ausschüttung	- 1.976,1	- 1.947,3	- 28,8
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>6.045,8</b>	<b>4.537,8</b>	<b>1.508,0</b>

<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Bank wurde im Jahr 1998 eine Zinsfestschreibung bis 31.12.2013 vereinbart. Im Dezember 2009 erfolgte eine Neukonditionierung. Für den Zeitraum vom 31.12.2009 bis 31.12.2013 beträgt der Zinssatz 2,60% bei einer Annuität von € T€ 1.863,6 p.a. Vom 31.12.2013 bis 31.12.2018 beträgt der Zinssatz 5,81% einer jährlichen Annuität von T€ 3.291,8. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

### Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Ertüchtigung Tragwerk SATURN	168,4
Baukostenzuschuss	18,8
Sonstige Reparaturaufwendungen	26,9
<b>Gesamt</b>	<b>214,1</b>

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 214,1 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 121,1 höher. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert für 2014 von T€ 1.690,3. Die Einsparung von T€ 1.476,2 resultiert aus der nach 15 Jahren kalkulatorisch vorgesehenen Großreparatur, die nicht angefallen ist. Die Einsparung wird thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt. Die größte Position betraf Ertüchtigungsmaßnahmen des Tragwerks im Bereich der Mietfläche SATURN in Höhe von T€ 168,4. Hauptposten waren die Gewerke Stahlbau mit T€ 79, Elektro mit T€ 18, Sprinkler mit T€ 17, Statik mit T€ 14 sowie sonstige Positionen mit T€ 40,4. Im Zuge weiterer

Untersuchungen wurden keine weiteren ähnlichen Mängel im Gebäude festgestellt. In den sonstigen Reparaturaufwendungen sind T€ 19,5 nicht umlegbare Reparaturkosten an REWE enthalten.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 161,3 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,6 sowie zum prognostizierten Wert um T€ 28,8 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen auf der höheren Grundsteuer wegen des neuen Einheitswerts und einer Hebesatzerhöhung in der jüngeren Vergangenheit. Der ursprüngliche Hebesatz betrug 1999 bei der Kalkulation 400 %. Nachdem es viele Jahre keine Veränderungen gab, erfolgte in 2011 eine erste Erhöhung auf 430 %, in 2015 auf 500 % und zu Jahresbeginn 2016 auf 600 %.

### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 153,5 auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 155,7 ergab sich eine Einsparung von T€ 2,2. Aufgrund der Koppelung der Verwaltungsvergütung an die Mieteinnahmen begründet sich die Abweichung mit niedrigeren Mieteinnahmen in Folge der zeitverzögert umsetzbaren Mietanpassungen.

### Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung Vorjahr/ Zugang Anlagevermögen

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr sowie einem Liquiditätsabfluss für Anschaffungen im Anlagevermögen (in 2014 Gehwegabsenkung Fußübergang, Pflasterarbeiten Grünflächenbereich und Einrichtung Mallbeschallung) ergab sich in 2014 ein Liquiditätsabfluss von T€ 9,9.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 erfolgte in Höhe von 6,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Sie entspricht einem um 0,09 % höheren als in der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2010 bis 2018 mit 5,91 % vorgesehenen Wert für 2014. Die Auszahlung erfolgte am 15.12.2014.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 6.045,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 744,9 niedriger sowie zur Prognose um T€ 1.508,0 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit einer höheren Annuität in Folge der kalkulierten Darlehenskonditionenanpassung sowie in höheren Reparaturausgaben für die in 2014 notwendig gewordenen Tragwerksarbeiten im Mietbereich bei SATURN. Im Vergleich zur Prognoserechnung lässt sich die Mehrliquidität von T€ 1.508,0 im Wesentlichen auf die nach 15 Jahren geplante und noch nicht erforderlich gewordene Großreparatur und einer Einsparung der dafür kalkulierten Liquidität zurückführen, die für später anfallende Reparaturen angespart wird.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7
Sonstige Vermögensgegenstände	291,3
Guthaben bei Kreditinstituten	2.530,7
Sonstige Rückstellungen	- 195,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 92,7
Sonstige Verbindlichkeiten	- 114,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.045,9</b>

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2014 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanzwert)
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	332,6	308,1
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	1.108,8	1.029,9
ABN Amro Bank, Pfandbrief	1.177,9	1.008,5
Hypothesenbank Frankfurt, Pfandbrief	1.131,4	1.075,5
ING Bank, Pfandbrief	237,2	209,8
<b>Summe</b>	<b>3.987,9</b>	<b>3.631,7</b>

Die Wertpapiere der Caisse Francaise de Financement Local sind mit einem Nennwert von insgesamt T€ 1.300,00 zu einem Zinssatz von 3,625 % bis zum 26.02.2018 fest angelegt. Der Pfandbrief bei der ABN Amro Bank mit einem Nominalbetrag von T€ 1.000,0 ist ebenfalls zu einem Zinssatz von 3,625 % mit einer Laufzeit bis zum 22.06.2020 angelegt. Der Pfandbrief bei der Hypothesenbank Frankfurt mit nominal von T€ 1.000,0 und einem Zinssatz von 4,25 % sowie das Wertpapier bei der ING Bank mit nominal T€ 200,0 und einem Zinssatz von 4,0 % haben eine Laufzeit bis zum 04.06.2018 bzw. 17.01.2020. In der Bilanz zum 31.12.2014 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 3.631,7. Die stillen Reserven betragen T€ 356,2.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	139,0
Zinsabgrenzung Wertpapiere	90,9
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung	24,7
Umsatzsteuerausgleich atypisch stille Gesellschaft	22,2
Werbegemeinschaft RING CENTER, Stromkosten	3,8
Noch nicht anrechenbare Vorsteuerbeträge	4,9
Sonstige Vermögensgegenstände	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>291,3</b>

Bei der Position Nebenkostenabrechnung über T€ 139,0 handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten gegenüber Mietern. Für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus den Wertpapieren von T€ 133,9 (vergleiche hierzu Abschnitt Zinseinnahmen) wurde der periodenfremde Zinsanteil für 2014 von T€ 90,9 ausgewiesen. Die Zinszahlung erfolgte in 2015. Die Forderung gegenüber der Fondsverwalterin von T€ 24,7 begründet sich aus der Schlussabrechnung der Verwaltervergütung 2014, die in 2015 bezahlt wurde. Der Umsatzsteuerausgleich in Höhe von T€ 22,2 betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2014, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden ist, jedoch den Bestandsbau betrifft. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch im Jahresabschluss bei der Fondsgesellschaft eine Forderung und für die atypisch stille Gesellschaft eine Verbindlichkeit ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Positionen ausgeglichen.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	2.470,1
HypoVereinsbank AG	60,0
Landesbank Baden-Württemberg	0,2
Kasse	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.530,7</b>

## Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Objektbetreuung REWE	190,0
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	5,7
<b>Gesamt</b>	<b>195,7</b>

Für die Objektbetreuung des Centers durch REWE wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 190,0 gebildet, die nach Rechnungsstellung am 31.07.2015 aufgelöst wurde. Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 wurde ebenfalls eine Rückstellung in prognostizierter Höhe von T€ 5,7 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Energieversorgung Offenbach, Stromabrechnung	15,7
H+P Ingenieure GmbH & Co. KG, Statische Nachweise	16,7
Fischer Stahlbau GmbH, Instandsetzung Tragwerk	14,2
Tamara Kornic, Brandschutzverkleidung	14,0
ODG GmbH, Dienstleistungen 12/2014	9,5
JET Brakel Aero GmbH, Wartung RWA	7,0
Sonstige Verbindlichkeiten	15,7
<b>Gesamt</b>	<b>92,7</b>

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 15,7 handelt es sich um die Schlussabrechnung aus Strom- und Fernwärmeversorgung in 2014. Die Positionen gegenüber den Firmen H+P Ingenieure GmbH & Co. KG über T€ 16,7, Fischer Stahlbau GmbH über T€ 14,2 sowie Tamara Kornic über T€ 14,0 betreffen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag im Zusammenhang mit der Tragwerksreparatur im Mietbereich bei SATURN in 2014. Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer 2014	69,5
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	44,3
Sonstige Verbindlichkeiten	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>114,4</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 sowie der Jahreserklärung Verbindlichkeiten von T€ 69,5. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind davon noch T€ 8,5 offen.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Dezember 2014 erfolgte vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 5,0 für den Zeitraum Januar 2015, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden musste.

## 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Westdeutsche ImmobilienBank AG
<b>Darlehen 1</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 25.385.642 (= DM 49.650.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	€ 20.621.060
<b>Darlehen 2</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 3.527.914 (= DM 6.900.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	€ 2.839.340
<b>Darlehen 3</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 20.093.771 (= DM 39.300.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	€ 16.198.308
<b>Darlehen 4</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 1.763.957 (= DM 3.450.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	1.427.618

## 5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 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 (2,37%)	€ 2.373
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,43%)	€ 433

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € -1.034 um € 3.840 höhere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf der für 2014 kalkulatorisch vorgesehenen Großreparatur nach 15 Jahren, die nicht angefallen ist. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/235/00336. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 44 vom 15.12.2015 versandt.

## 5.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio wurde mit dem Rundschreiben Nr. 40 vom 10.12.2014 zur Auszahlung gebracht.

# 6. JAHRESABSCHLUSS 2014

## 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014 <sup>1)</sup>

Aktiva	2014 in €	2013 in €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	45.845.637,00	47.096.908,00
II. Finanzanlagen	3.631.722,90	49.477.359,90
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2)</sup>	291.328,84	283.717,39
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.530.723,36	2.822.052,20
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		17,62
<b>Summe</b>	<b>52.299.412,10</b>	<b>54.362.276,98</b>
<b>Passiva</b>	<b>2014 in €</b>	<b>2013 in €</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Komplementärkapital	306.775,13	306.775,13
II. Kommanditkapital	32.298.308,13	32.298.308,13
III. Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78	1.450.023,78
IV. Ausschüttungen	- 31.005.887,18	- 29.029.821,11
V. Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI. Sonstige Entnahmen	- 37.976,39	- 35.885,96
VII. Bilanzgewinn /-verlust	7.794.000,87	10.805.244,34
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	195.743,47	195.743,47
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 924.678,82	41.086.325,90	41.962.861,25
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 92.670,07	92.670,07	159.606,45
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 114.413,32	114.413,32	41.293.409,29
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.015,00
<b>Summe</b>	<b>52.299.412,10</b>	<b>54.362.276,98</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2014 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2014 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 für den ILG Fonds 28+.

<sup>2)</sup> Hierin enthalten ist ein Betrag von T€ 22,2 als Umsatzsteuerausgleichsbetrag zwischen der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG (Fondsgesellschaft/ Bestandsbau) und der atypisch stillen Gesellschaft (Erweiterungsbau). Der Umsatzsteuerausgleich betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2014, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden, jedoch von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (Bestandsbau) zu bezahlen ist. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch für die atypisch stille Gesellschaft eine Verbindlichkeit und bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft eine Forderung bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von T€ 22,2 ausgewiesen, die bei der bilanziellen Einzelbetrachtung der beiden Bauten zu berücksichtigen ist.

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014 <sup>1)</sup>

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	6.137.725,67	6.142.804,76
2. Sonstige betriebliche Erträge	95.950,15	4.847,68
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.255.414,30	- 1.259.163,26
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.709.712,24	- 1.501.798,03
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141.800,80	153.221,92
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.419.044,96	- 1.103.340,58
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	991.305,12	2.436.572,49
8. Sonstige Steuern	- 132.715,60	-132.715,60
9. Jahresüberschuss	858.589,52	2.303.856,89
10. Gewinnvortrag	6.935.411,35	4.631.554,46
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>7.794.000,87</b>	<b>6.935.411,35</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2014 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau. Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2014 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 für den ILG Fonds 28+.

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 28. Mai 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer



## 7. ANHANG

### 7.1 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.

### 7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

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

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

### 7.3 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 € 35.880.367,98.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 42.958.312,51.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 306.775,13.

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

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 16.11.2015 in Offenbach im RING CENTER statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

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

### 7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 27. Mai 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014 <sup>1)</sup>

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	23.390.449,00	0,00	23.390.449,00	0,00	0,00	23.390.449,00	23.390.449,00
Gebäude	41.560.995,04	0,00	41.560.995,04	1.246.830,00	19.171.670,04	22.389.325,00	23.636.155,00
Außenanlagen	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	0,00
TZA <sup>2)</sup>	76.368,90	0,00	76.368,90	0,00	76.368,90	0,00	0,00
HWB <sup>3)</sup>	0,00	3.864,30	3.864,30	107,30	107,30	3.757,00	0,00
BGA <sup>4)</sup>	113.776,27	0,00	113.776,27	7.591,00	53.534,27	60.242,00	67.833,00
Büroeinrichtung	29.469,36	279,00	29.748,36	62,00	29.531,36	217,00	0,00
GWG <sup>5)</sup>	20.731,61	0,00	20.731,61	824,00	19.084,61	1.647,00	2.471,00
	<b>68.329.618,31</b>	<b>4.143,30</b>	<b>68.333.761,61</b>	<b>1.255.414,30</b>	<b>22.488.124,61</b>	<b>45.845.637,00</b>	<b>47.096.908,00</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Wertpapiere <sup>6)</sup>	3.631.722,90	0,00	3.631.722,90	0,00	0,00	3.631.722,90	3.631.722,90
	<b>71.961.341,21</b>	<b>4.143,30</b>	<b>71.965.484,51</b>	<b>1.255.414,30</b>	<b>22.488.124,61</b>	<b>49.477.359,90</b>	<b>50.728.630,90</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2014 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2014 inklusive dem Anlagenspiegel für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Anlagenspiegel 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 für den ILG Fonds 28+.

<sup>2)</sup> Tor- und Zaunanlage

<sup>3)</sup> Hof- und Wegebefestigung

<sup>4)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>5)</sup> Geringwertige Wirtschaftsgüter

<sup>6)</sup> Wertpapiere des Anlagevermögens



15-jähriges Jubiläum des RING CENTER am 3. Oktober 2014 mit einer großen Geburtstagsparty, vielen Centerbesuchern, tollen Aktionen und zufriedenen Mietern



Show-Event mit dem Double der Musikerin Andrea Berg bei der Jubiläumsfeier zum 15. Center-Geburtstag



Viele Interessierte kamen zum Staunen, zum Bummeln und zum Einkaufen

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](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)