

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

FONDS

28+

RING CENTER, OFFENBACH, ERWEITERUNGSBAU





Blick auf den Eingang zum Mieter Kik



Gebäudeansicht mit Blick auf die Mieter Fressnapf, Sonnenstudio No1 sun & beauty sowie Pro-Duo



Eingang in das Fitnessstudio McFit im Obergeschoss des Erweiterungsbaus

# INHALT

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

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG   Atypisch stille Gesellschaft
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2011
Anzahl Anleger	267 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 6.900,0
Eigenkapital	T€ 4.900,0
Agio	T€ 0,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	91,61 % auf den 01.01.2015
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

## Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau

Standort	Odenwaldring 68, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2015	94,8 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	106,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2012
Mietfläche	4.616 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	6
Stellplätze	1.120 (gemeinsam mit dem Bestandsbau)
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 540.438
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, Erweiterungsbau

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

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	540,8	542,5
Zinsen für Bankdarlehen	- 88,7	- 90,8
Tilgung für Bankdarlehen	- 44,7	- 42,6
Bewirtschaftungskosten	- 45,7	- 37,6
Reparaturaufwand	0,0	- 3,6
Ausschüttungen	- 343,0	- 343,0
Steuern/Nebenkosten Vorjahre	- 5,1	- 20,4
<b>Ergebnis</b>	<b>13,6</b>	<b>4,5</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	7,00	7,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,91	0,87
Steuerliches Ergebnis in T€	270,3	334,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK	5,52	6,82
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	9,47	3,95
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	80,19	84,61

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	282,2	268,5
Fremdkapital per 31.12.	1.872,0	1.916,7

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

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

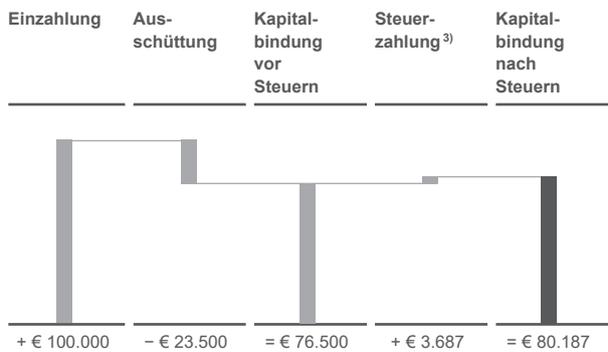
RING CENTER, Offenbach, Erweiterungsbau (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

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

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zum 31.12.2014



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

## Highlights

Die Mieteinnahmen lagen auch in 2014 mit Mehreinnahmen von T€ 23 über dem prognostizierten Wert. Dies begründet sich aus den Mehrflächenschaffungen, die ohne zusätzliche Baukosten in 2011 realisiert wurden.

Hightlight des Jahres war die Ende 2015 vorgenommene Umschuldung von der Westdeutschen ImmobilienBank AG und Neukonditionierung des Darlehens nach Ablauf der Zinsfestschreibung zum 30.12.2015 über die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP). Damit verbunden sind künftige erhebliche jährliche Einsparungen. Die Anschlussfinanzierung konnte zu einem Zinssatz von 0,70 % (bisher 4,67 %) vorgenommen werden. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis zum 31.12.2018 fest vereinbart. Die Tilgung erfolgt mit 2,5 % p.a. vom Prolongationsbetrag von T€ 1.826 zuzüglich ersparter Zinsen. Die jährliche Annuität beträgt künftig T€ 58,4 und liegt damit um T€ 75,0 niedriger zur bisherigen Annuität von T€ 133,4 p.a. Die Einsparung der Zinsen bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt bei Vergleich mit der Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1 (Zinsbelastung bei Fortschreibung von T€ 246,1 zu einer Zinsbelastung durch Neukonditionierung von T€ 37,0). Mit der 3-jährigen Zinsfestschreibung

soll eine Harmonisierung der Zinslaufzeiten beider Darlehen (Bestands- und Erweiterungsbau) erreicht werden, da Ende 2018 auch die Umschuldung der dann auslaufenden Zinsfestschreibung für den Bestandsbau vorgesehen ist. Die Westdeutsche ImmobilienBank AG ist an einer vollständigen Rückführung interessiert und die DG HYP an der Übernahme.

Der in 2011 erstellte Erweiterungsbau zeigt sich in einem gepflegten Zustand und macht den Standort zusammen mit dem Bestandsbau für Mieter wie auch für Kunden äußerst attraktiv. Die Mieter sind nach fast 4 Betriebsjahren

Die lässt sich beispielsweise auch an der Nachfrage nach Flächenvergrößerungen oder Flächentausch, wie aktuell von denn's Biomarkt gewünscht, oder der vorzeitigen Vertragsverlängerung durch Optionsziehung beim Mieter Pro-Duo, ablesen. Außerdem hat vor kurzem KiK den Vermieter um Zustimmung zu einem großen Renovierungsprogramm in seiner Filiale gebeten. Auch die Mieter McFit, bei dem die Mitgliederzahlen, sowie der Tierbedarfsmarkt Fressnapf und das Sonnenstudio No1 sun & beauty zeigen sich mit der Umsatzentwicklung

## 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

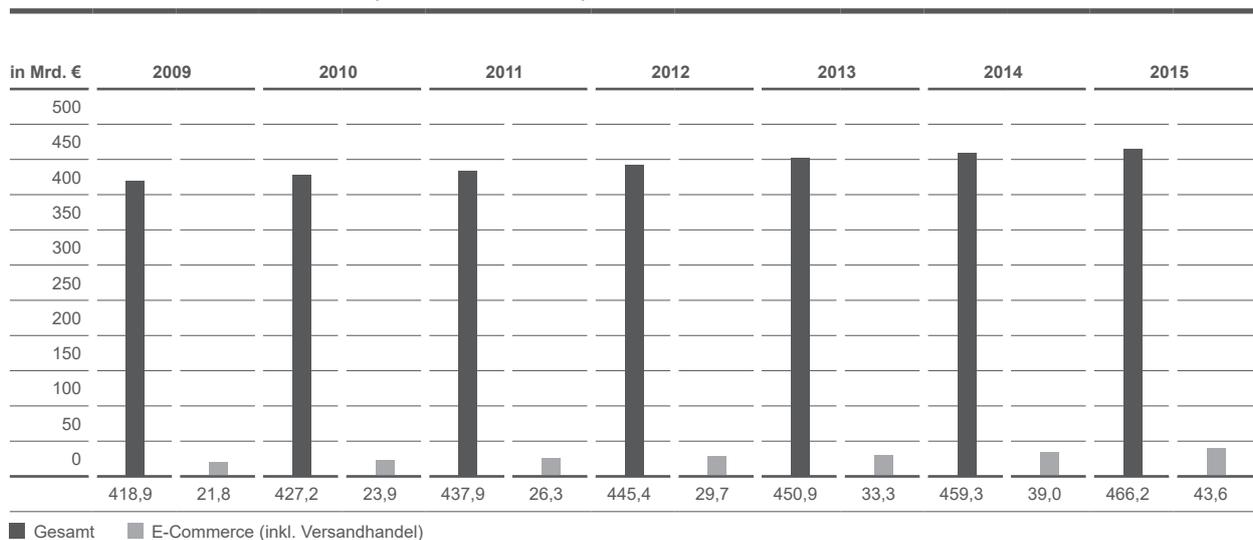
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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 (ERWEITERUNGSBAU)

### 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

Aus den regelmäßigen Gesprächen des Assetmanagements der ILG mit den Expansionsabteilungen der Mieter ist bekannt, dass nach fast vier Betriebsjahren alle Mieter mit der Geschäftsentwicklung sehr zufrieden sind.

Aufgrund der sehr guten Entwicklung hat denn's Biomarkt nachgefragt, ob es möglich wäre, die vorhandene Fläche zu vergrößern oder einen Flächentausch zu realisieren. Wegen der baulichen Gegebenheiten kommt eine Erweiterung der Fläche im Neubau leider nicht in Betracht. Für einen möglichen Umzug scheidet Flächen in der Mall, etwa von RENO oder Takko, aus, weil der Mieter für seine Kunden einen Außenantritt fordert. Das Center- und das Assetmanagement steht daher in ständigem Kontakt zu denn's, um nach einer Lösung für den Mieter zu suchen.

Auch PRO-DUO (Frisörgroßhandel) kommt mit dem Standort sehr gut zurecht, dies lässt sich daran ablesen, dass man vorzeitig die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um ■ Jahre bis ■ gezogen hat. Außerdem hat vor kurzem KiK den Vermieter um Zustimmung zu einem großen Renovierungsprogramm in seiner Filiale gebeten, welches u. a. die Erneuerung der vorhandenen Beleuchtungseinrichtung, des Bodenbelags und den Einbau einer energieeffizienten Wärmepumpentechnologie als Klimaanlage beinhaltet. Sämtliche Maßnahmen werden auf Kosten des Mieters durchgeführt. Nach Mietende geht dabei die Wärmepumpentechnologie entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.



Eingang zum Fitnessstudio McFit

McFit ist mit der Entwicklung des Standortes im RING CENTER Offenbach sehr zufrieden. Die Mitgliederzahl steigt stetig an und bewegt sich auf einem hohen Niveau.

Auch Fressnapf und der Betreiber des Sonnenstudios sehen die Entwicklung sehr positiv.

### 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

## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

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

\_ 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 Adventsamtstag ein buntes Live-Programm mit Workshops, die zum Mitmachen eingeladen haben. Selbstverständlich zierte stimmungsvolle Weihnachtsdekoration den Innen- wie auch den Außenbereich des RING CENTER.



15-Jahresfeier des Bestandsbaus: Auch der Erweiterungsbau feierte mit



Auftritt vom Andrea Berg-Double im RING CENTER



Vielältige Aktionen auf dem Parkplatz vor dem RING CENTER

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	540,4	540,4	0,0
Zinseinnahmen	0,4	1,9	- 1,5
Sonstige Einnahmen	0,0	0,2	- 0,2
<b>= Einnahmen</b>	<b>540,8</b>	<b>542,5</b>	<b>- 1,7</b>
Annuität	- 133,4	- 133,4	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 88,7	- 90,8	2,1
<i>davon Tilgung</i>	- 44,7	- 42,6	- 2,1
Reparaturaufwand	0,0	- 3,6	3,6
Nebenkosten	- 29,5	- 21,4	- 8,1
Sonstige Kosten	- 16,2	- 16,2	0,0
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 179,1</b>	<b>- 174,7</b>	<b>- 4,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>361,7</b>	<b>367,9</b>	<b>- 6,2</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	- 5,1	- 20,4	15,3
Ausschüttung	- 343,0	- 343,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>282,2</b>	<b>268,5</b>	<b>13,7</b>

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

#### Mieteinnahmen

Bei den Mieteinnahmen ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Sie betragen in 2014 T€ 540,4.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 23,0 zum Kalkulationswert begründet sich in Mehrflächenschaffungen von insgesamt 205,64 m<sup>2</sup> im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Diese durch Umplanungen geschaffenen Mehrflächen wurden ohne Mehraufwendungen errichtet.

Zusammen mit dem eingespartem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von T€ 7,9 ergaben sich insgesamt Mehrmieteinnahmen von T€ 23,0 zur Prognoserechnung.

Mieteinnahmen Abweichung 2014 zur Prognose	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>	<b>23,0</b>

#### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen in 2014 betragen T€ 0,4. Diese setzen sich zusammen aus vereinnahmten Zinserträgen von T€ 1,0. Dem gegenüber stehen Nebenkosten des Geldverkehrs von T€ 0,6. Somit ergeben sich per Saldo Zinseinnahmen von T€ 0,4. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr von T€ 1,5 resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten. Im Vorjahr betragen die Zinseinnahmen T€ 1,9. Davon konnten T€ 2,5 aus Zinserträgen vereinnahmt werden. Berreingt um Bankbearbeitungsgebühren für Kontoführung und Zahlungsverkehr von T€ 0,6 ergaben sich saldiert Zinseinnahmen in Höhe von T€ 1,9. In der Prognoserechnung wurden keine Zinseinnahmen kalkuliert.

#### Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen im Vorjahr betrafen periodenfremde Erträge von T€ 0,2 aus der Weiterberechnung von Aufwendungen für den Fernwärmeanschluss.

#### Annuität

Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Tilgungsleistung spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Vergleich zur Prognoserechnung ergaben sich Mehrausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 7,4. Diese begründen sich mit einem höheren Nominalzinssatz von 4,67 % p.a. anstatt kalkulierten 4,30 % p.a. und einer damit verbundenen leicht höheren Tilgung in Folge der jährlichen Einsparung ersparter Zinsen bei

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	540,4	517,4	23,0
Zinseinnahmen	0,4	0,0	0,4
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>540,8</b>	<b>517,4</b>	<b>23,4</b>
Annuität	- 133,4	- 126,0	- 7,4
<i>davon Zinsen</i>	- 88,7	- 81,7	- 7,0
<i>davon Tilgung</i>	- 44,7	- 44,3	- 0,4
Reparaturaufwand	0,0	- 5,0	5,0
Nebenkosten	- 29,5	- 25,5	- 4,0
Sonstige Kosten	- 16,2	- 15,8	- 0,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 179,1</b>	<b>- 172,3</b>	<b>- 6,8</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>361,7</b>	<b>345,1</b>	<b>16,6</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	- 5,1	0,0	- 5,1
Ausschüttung	- 343,0	- 343,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>282,2</b>	<b>108,3</b>	<b>173,9</b>

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

gleichbleibender Annuität. Für die ursprüngliche Darlehensfinanzierung über T€ 2.000,0 endete die Zinsfestschreibung am 30.12.2015. Die Umfinanzierung von der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, erfolgte durch Anschlussfinanzierung über die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) mit Darlehensabschluss am 22.12.2015 zu einem Zinssatz von 0,70 % p.a. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis zum 31.12.2018 fest vereinbart. Die Tilgung erfolgt mit 2,5 % p.a. vom Prolongationsbetrag von T€ 1.826 zuzüglich ersparter Zinsen. Die jährliche Annuität beträgt künftig T€ 58,4 und liegt damit um T€ 75,0 p.a. niedriger zur bisherigen Annuität von T€ 133,4 p.a. Die Einsparung der Zinsen bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt im Vergleich zur Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1 (Zinsbelastung bei Fortschreibung von T€ 246,1 zu einer Zinsbelastung durch Neukonditionierung von T€ 37,0). Es wird vorgeschlagen, diese Einsparung vorerst der Liquiditätsreserve zuzuführen. Ende 2018 ist auch die Umschuldung der Finanzierung für den Bestandsbau vorgesehen. Die Westdeutsche ImmobilienBank AG als finanzierende Bank ist an einer vollständigen Rückführung interessiert und die DG HYP an der Übernahme. Im Zuge dessen sollen dann die Zinslaufzeiten beider Darlehen harmonisiert werden.

### Reparaturaufwand

Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Reparaturaufwendungen angefallen. Die Einsparung zum kalkulierten Wert von T€ 5,0 wird für später anfallende Ausgaben einbehalten.

### Nebenkosten

Position	Angaben in T€
Periodenfremde Aufwendungen	13,3
Grundsteuer	12,3
Versicherung	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>29,5</b>

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 29,5 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8,1 sowie zum prognostizierten Wert um T€ 4,0 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren aus periodenfremden Aufwendungen von T€ 13,3 für Niederschlagswassergebühren aus 2013. Nach den mietvertraglichen Regelungen waren Grundsteuer und Versicherungsbeiträge von insgesamt T€ 16,1 nicht von den Mietern zu übernehmen. Diese sind in der Kalkulation berücksichtigt.

### 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€ € 131,6 im Vergleich zum Vorjahr

mit T€ 126,8 um T€ 4,8 höher. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 133,4 ergab sich eine leichte Einsparung von T€ 1,8.

#### Anrechenbare Steuern/

#### Nebenkostenabrechnungen Vorjahre

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr ergab sich in 2013 ein periodenfremder Liquiditätsabfluss von T€ 5,1.

#### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 7,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital erfolgte wie kalkuliert. Sie entspricht dem in der Prognoserechnung für die Jahre 2011 - 2018 vorgesehenen Wert für 2014. Die Auszahlung erfolgte am 15.12.2014.

#### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 282,2 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 13,7 sowie zur Prognose um T€ 173,9 höher. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Mieteinnahmen durch die Schaffung von Mehrflächen und Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten, insbesondere bei den Reparaturaufwendungen, zurückzuführen.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Sonstige Vermögensgegenstände	27,2
Guthaben bei Kreditinstituten	416,0
Sonstige Rückstellungen	- 97,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 34,7
Sonstige Verbindlichkeiten	- 25,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,3
<b>Gesamt</b>	<b>281,9</b>

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
McFit GmbH, Nebenkostenabrechnung	23,2
EVO Energieversorgung Offenbach AG, Abrechnung Fernwärme	4,0
<b>Gesamt</b>	<b>27,2</b>

In dieser Position enthalten sind T€ 23,2 aus der zum Bilanzstichtag offenen Forderung gegenüber dem Mieter McFit sowie T€ 4,0 gegenüber dem Energieversorger. Die Forderung gegenüber McFit betrifft die Heizkostenabrechnungen für 2012 und 2013. Diese Abrechnungen beruhen auf Schätzungen und sind daher vorläufig. Gegenüber dem Energieversorger bestand ein Guthaben aus der Fernwärmeabrechnung für 2014, das am 19.02.2015 erstattet wurde. Mit Ausnahme von T€ 17,1 aus der Heizkostenabrechnung des Mieters McFit, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen sind, wurden die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	395,4
HypoVereinsbank AG	19,8
Landesbank Baden-Württemberg	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>416,0</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Nebenkosten	49,0
Verbrauchsabhängige Kosten	48,0
<b>Gesamt</b>	<b>97,0</b>

Für voraussichtliche Erstattungsansprüche der Mieter aus den zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 49,0 gebildet, die in 2015 nach Erstellung der Nebenkostenabrechnungen aufgelöst wurden. Die verbrauchsabhängigen Kosten von T€ 48,0 betreffen Heizkosten, die vom Energieversorger noch nicht abgerechnet wurden.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Stadt Offenbach, Grundsteuer 2013 und 2014	21,8
Zilisch Sanitär- und Heizungstechnik GmbH, Wartungen	4,4
McFit GmbH, Weiterberechnungen diverse Wartungen	4,1
Ten Brinke GmbH & Co. KG, Sicherheitseinbehalte	1,9
Jansen Bedachungen GmbH, Dachflächenwartung	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>34,7</b>

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 21,8 gegenüber der Stadt Offenbach handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position aus der Grundsteuer für 2013 und 2014. Die Grundsteuer wurde bis einschließlich 2012 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 im Jahresabschluss 2013 bereits eine Rückstellung in Höhe von T€ 20,0 angesetzt. Diese wurde im vorliegenden Jahresabschluss 2014 aufgelöst. Die zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit für die beiden Jahre 2013 und 2014 wurde nach Eingang des Grundsteuerbescheids mit Zahlung am 06.02.2015 beglichen. Für Wartungsarbeiten an Sanitär, Heizung und Klimaanlage bestanden gegenüber der Firma Zilisch Sanitär- und Heizungstechnik zum 31.12.2014 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 4,4. Für Regelwartungen an technischen Einrichtungen sowie Reparaturarbeiten an Fensterelementen wurden dem Mieter McFit angefallene Kosten von T€ 4,1 weiterberechnet. Die Verbindlichkeit gegenüber der Firma Ten Brinke GmbH & Co. KG von T€ 1,9 betrifft einen aus der Schlussrechnung vorgenommenen Einbehalt aufgrund von Fassadenmängeln. Nach dem Bilanzstichtag wurde

eine Einigung mit dem Generalunternehmer erzielt mit dem Ergebnis, dass die Verbindlichkeit nicht mehr zu begleichen ist. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Umsatzsteuerausgleich Bestandsbau zu Erweiterungsbau	22,2
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>25,3</b>

Im Jahresabschluss 2014 der Fondsgesellschaft erfolgt eine aggregierte Darstellung für den Bestands- und Erweiterungsbau. 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.

Die Position Verbindlichkeiten Ausschüttungen begründet sich durch noch nicht erfolgte Ausschüttungen aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 0,2 aus Ausschüttungseinhalten offen.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Mieteingang Januar 2015	
<b>Gesamt</b>	<b>4,3</b>

Im Dezember 2014 erfolgte vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 4,3 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	€ 1.860.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,67 % / 2,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2015
Darlehensstand 31.12.2014	€ 1.740.948
<b>Darlehen 2</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 140.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,67 % / 2,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2015
Darlehensstand 31.12.2014	€ 131.039

### 5.5 ANSCHLUSSFINANZIERUNG ZUM 30.12.2015 <sup>1)</sup>

Anschlussfinanzierung	
Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Darlehenssumme	€ 1.826.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	0,70 % / 2,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2018

<sup>1)</sup> Anschlussfinanzierung Darlehen ab Valutierung Auszahlung am 30.12.2015; informative Darstellung in der Finanzierungsübersicht zur vorliegenden Berichterstattung 2014.

Für die ursprüngliche Darlehensfinanzierung über T€ 2.000,0, aufgeteilt in 2 Darlehen über T€ 1.860,0 und T€ 140,0, endete die Zinsfestschreibung am 30.12.2015. Die Umfinanzierung von der bisherigen finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, erfolgte durch Anschlussfinanzierung über die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) mit Darlehensabschluss am 22.12.2015 zu einem Zinssatz von 0,70 % p.a. Die Zinsen sind vom 30.12.2015 bis zum 31.12.2018 fest vereinbart. Die Tilgung erfolgt mit 2,5 % p.a. vom Prolongationsbetrag von T€ 1.826 zuzüglich ersparter Zinsen. Die jährliche Annuität beträgt künftig T€ 58,4 und liegt damit um T€ 75,0 p.a. niedriger zur bisherigen von T€ 133,4 p.a. Die Zinseinsparung bis 31.12.2018 durch die Neukonditionierung beträgt im Vergleich zur Zinsfortschreibung zum bisherigen Zinssatz von 4,67 % für die kommenden 3 Jahre T€ 209,1. Zielsetzung der 3-jährigen Zinsfestschreibung ist eine Harmonisierung der Zinslaufzeiten beider Darlehen (Bestands- und Erweiterungsbau).

### 5.6 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 lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (5,50 %)	€ 5.495
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,02 %)	€ 21

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 5.038 um € 479 höhere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere unter Berücksichtigung des nicht in Anspruch genommenen Mietausfallwagnisses auf insgesamt T€ 23,0 höheren Mieteinnahmen. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/235/00036. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 11 vom 15.12.2015 versandt.

### 5.7 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 7,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital wurde mit dem Rundschreiben Nr. 7 vom 10.12.2014 zur Auszahlung gebracht. Sie entspricht dem in der Prognoserechnung für die Jahre 2011 bis 2018 vorgesehenen Wert für 2014.

# 6. JAHRESABSCHLUSS 2014

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

Aktiva		2014 in €		2013 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	5.717.289,61		5.845.141,61
II.	Finanzanlagen	0,00	5.717.289,61	0,00
B.	Umlaufvermögen			
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	27.238,68		22.851,62
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	415.996,10	443.234,78	435.980,45
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>6.160.524,39</b>	<b>6.303.973,68</b>
Passiva		2014 in €		2013 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	4.900.000,00		4.900.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	0,00		0,00
IV.	Ausschüttungen	- 1.150.246,10		- 807.245,93
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 9.719,60		- 9.444,35
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	387.201,74	4.127.236,04	113.459,76
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	97.000,00	97.000,00	102.500,00
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 1.871.986,61	1.871.986,61		1.916.653,54
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 34.656,90	34.656,90		51.952,23
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2)</sup> davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 25.304,84	25.304,84	1.931.948,35	31.758,43
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		4.340,00	4.340,00
<b>Summe</b>			<b>6.160.524,39</b>	<b>6.303.973,68</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 Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau 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	616.286,82	637.722,36
2. Sonstige betriebliche Erträge	15.877,82	7.908,19
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 132.689,94	- 131.940,92
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 125.729,94	- 125.867,78
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.043,72	2.578,58
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 88.733,07	- 90.759,50
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	286.055,41	299.640,93
8. Sonstige Steuern	- 12.313,43	- 21.391,08
9. Jahresüberschuss	273.741,98	278.249,85
10. Gewinnvortrag	113.459,76	- 164.790,09
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>387.201,74</b>	<b>113.459,76</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 Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau 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 € 1.871.986,61.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 871.986,61.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind nicht im 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 § 8 des Vertrags über eine atypisch stille Gesellschaft vom 10.09.2010 durch Vorlage und Beschlussfassung durch die Gesellschafter.

### 7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind 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	1.713.190,61	0,00	1.713.190,61	0,00	0,00	1.713.190,61	1.713.190,61
Gebäude	4.394.763,94	0,00	4.394.763,94	131.843,00	394.946,94	3.999.817,00	4.131.660,00
BGA <sup>2)</sup>	0,00	4.297,07	4.297,07	209,07	209,07	4.088,00	0,00
GWG <sup>3)</sup>	485,00	540,87	1.025,87	637,87	831,87	194,00	291,00
	<b>6.108.439,55</b>	<b>4.837,94</b>	<b>6.113.277,49</b>	<b>132.689,94</b>	<b>395.987,88</b>	<b>5.717.289,61</b>	<b>5.845.141,61</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 Erweiterungsbau. Daher erfolgte aus dem Anlagenspiegel 2014 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Bestandsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 für den ILG Fonds 28.

<sup>2)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>3)</sup> Geringwertige Wirtschaftsgüter



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



Ansicht auf den Eingang zum Mieter KIK



Eingang zum Tierbedarf Fressnapf

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)