

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

35

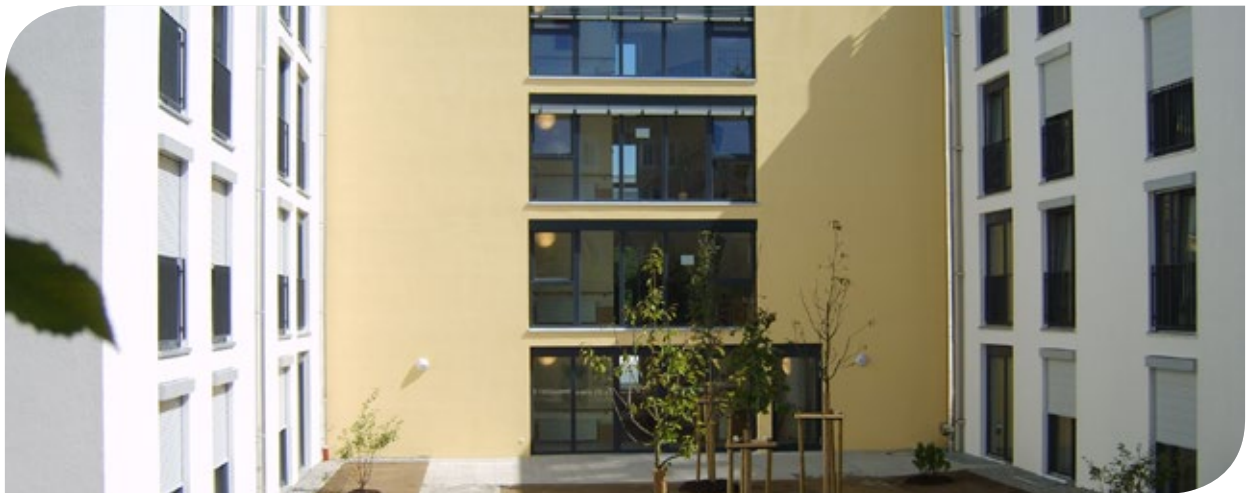
FONDS

SENIORENZENTRUM CHIEMGAU, TRAUNSTEIN





Blick auf den Eingangsbereich des Seniorenzentrums Chiemgau



Einblick in den Innenhof



Demenzgarten im Nordwesten der Fondsimmobilie

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN	7
4.	SENIORENZENTRUM CHIEMGAU IN TRAUNSTEIN	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

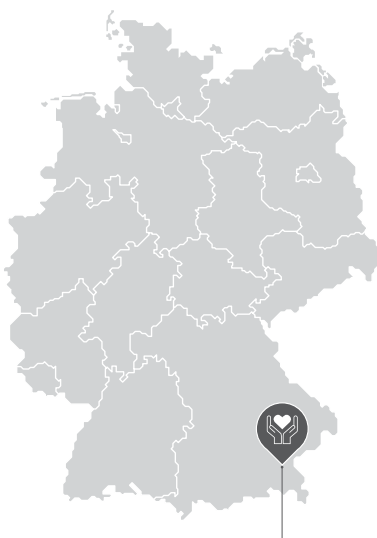
Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2009
Anzahl Anleger	89 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 9.814,4
Eigenkapital	T€ 4.575,0
Agio	T€ 216,3
Erbschaft- und schenkungssteuerlicher Wert	95,40% auf den 01.01.2015

Fondsobjekt Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein

Standort	Haslacher Straße 39, 83278 Traunstein
Objektart	Pflegeheim
Baujahr	2009/2010
Mietfläche	5.139 m ²
Mieteinheiten	1
Betten	119
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 695.550
Mietvertrags-Restlaufzeit	
Webseite	http://www.asb-casa-vital.de/traunstein.html

Standort des Fondsobjektes



Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	699,4	684,6
Zinsen für Bankdarlehen	- 253,7	- 258,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 92,4	- 87,5
Bewirtschaftungskosten	- 38,4	- 36,6
Reparaturaufwand	- 36,9	0,0
Wasserschaden	- 15,4	- 78,0
Ausschüttungen	- 289,7	- 289,7
Steuern	0,0	- 0,1
Ergebnis	- 27,1	- 65,9

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,25	6,25
Tilgung in %	2,02	1,91
Steuerliches Ergebnis in T€	75,0	156,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK	1,64	3,41
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	11,20	9,57
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	80,21	85,77

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	- 5,2 ²⁾	21,6
Fremdkapital per 31.12.	4.620,7	4.713,1

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

²⁾Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2014 handelt es sich mit T€ -5,2 um eine temporäre Unterdeckung zum Stichtag 31.12.2014. Die fehlenden Zinseinnahmen und die durch den Wasserschaden entstandene Liquiditätsbelastung werden bis Ende des Jahres 2015 durch die Liquiditätsreserve und mittels eines ILG-Darlehens ausgeglichen.

Highlights



Auch der Arbeiter-Samariter-Bund als Pflegeheimbetreiber des Seniorenzentrums Chiemgau steht vor der branchenspezifischen Herausforderung der Gewinnung von Pflegefachkräften. Er hat dem Thema Mitarbeiterakquise oberste Priorität gewidmet. Hierbei geht der Betreiber alternative Wege, indem er beispielsweise über soziale Netzwerke wie Facebook Personalansprache und -rekrutierung durchführt.

Der Bedarf nach strukturellen Pflegeleistungen in Pflegeheimen wächst langfristig und stabil. Die intensive Mitarbeiterakquise von ASB stellen eine wichtige Maßnahme zur langfristigen Zukunftsfähigkeit des Pflegeheimbetreibers dar.

Im Jahr 2013 wurde der ASB 125 Jahre alt. Der ASB als Hilfsorganisation und Wohlfahrtsverband zugleich, mit über 165.000 Mitgliedern, über 37.000 hauptamtlichen und über 14.000 ehrenamtlichen Mitarbeitern sowie einem Bilanzvolu-

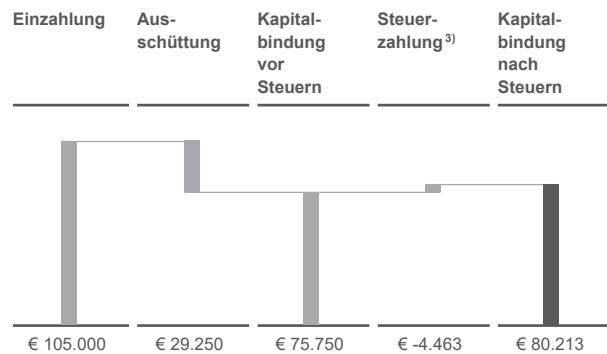
Mietvertrags-Restlaufzeiten

Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

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



³⁾bei Steuersatz 40 %

Bilanzvolumen in 2014 von über € 1,5 Mrd. ist sowohl in finanzieller als auch in personeller Sicht gut aufgestellt für die Herausforderungen der Zukunft.

Als ein herausragendes Highlight des Jahres 2014 kann das sehr gute Prüfungsergebnis aus der Qualitätsüberprüfung des Seniorenzentrums Chiemgau in Traunstein herausgestellt werden. Regelmäßig werden vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen Qualitätschecks bei Pflegeeinrichtungen in ganz Deutschland durchgeführt. Das Seniorenzentrum Chiemgau konnte dabei mit der Bestnote 1,1 abschließen. In allen geprüften Bereichen, angefangen von der Pflege über die Betreuung und Verpflegung bis hin zur medizinischen Versorgung konnten absolute Bestnoten erzielt werden. Die sehr guten Bewertungen tragen zur Sicherstellung einer konstant hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen im Seniorenzentrum Chiemgau bei.

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 15. Februar 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN

Zunehmender Bedarf trifft auf hohe Investorennachfrage und gesetzgeberische Einflussnahme

Immer mehr Menschen werden in Deutschland immer älter. Mit dem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit. Dieses grundsätzliche Verständnis galt früher und gilt heute noch immer.

Die Zahl älterer Menschen ist in Deutschland in den letzten Jahren konstant gestiegen. Bis zum Jahr 2030 wird erwartet, dass die Anzahl der über 65-jährigen um rd. 33% zunehmen wird. Im Jahr 2060 wird nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes rund ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein.

Im Jahr 2013 lebten 4,4 Mio. 80-Jährige und Ältere in Deutschland, dies entsprach 5,4 % der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit fast 10 Mio. im Jahr 2050 vermutlich den bis dahin höchsten Wert erreichen. Diese Alterung wird zu einem deutlichen Anstieg der Pflegebedürftigen führen. Aus diesem Grund wird dem Immobilientyp Pflegeheim, aber auch dem betreuten Wohnen in Verbindung mit ambulanten Pflegeangeboten, eine sehr gute Zukunft vorausgesagt. Wohnformen wie privat organisierten Pflege-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern wird dagegen keine wesentliche Rolle zuwachsen. Pflege und Unterstützung immer Alter wird immer professioneller werden (müssen).

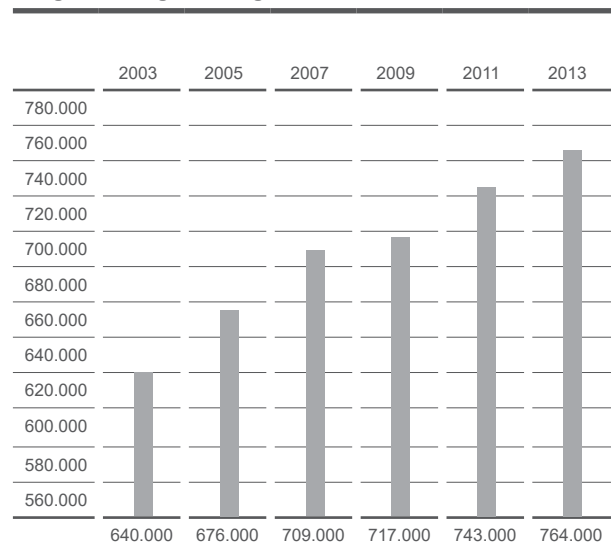
Mit der absehbaren Verabschiedung des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) wird der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff in die Praxis umgesetzt. Statt drei Pflegestufen wird es dann fünf Pflegegrade geben. Die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden dann auch auf Menschen mit nicht ausreichender Alltagskompetenz (z.B. an Demenz erkrankte Personen) erweitert. Dies führt zu einem Anwachsen der Anspruchsberechtigten. Das Gesetz soll am 1. Januar 2016 in Kraft treten. Das neue Begutachtungsverfahren und die Umstellung der Leistungsbeträge der Pflegeversicherung sollen zum 1. Januar 2017 wirksam werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. In 2014 lag das Transaktionsvolumen von Pflegeheimen in Deutschland bei € 811 Mio. Das Transaktionsvolumen ist damit schon das sechste Jahr in Folge gestiegen. Dies spiegelt einerseits den Anlagenotstand im festverzinslichen Bereich, gerade bei großen institutionellen Anlegern, sowie andererseits die Marktmeinung, dass Pflegeheime ein langfristig sicheres Investment sind, wider.

Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankaufsfaktoren liegen regelmäßig über dem 14fachen der Jahresmiete, nicht selten auch deutlich darüber. Dieser wird auch durch sogenannte „Aufteiler-Modelle“ angetrieben. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Apartments aufgeteilt. Die Apartments werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Dabei wird es stets darum gehen, eine differenzierte und niederschwellige Wohnform zu bieten, die nicht nur auf die Pflegebedürftigkeit ausgerichtet ist, sondern selbstbestimmtes Leben zulässt und trotzdem (Pflege-) Sicherheit vermittelt – ein Zuhause eben.

Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland



Quelle: destatis

4. SENIORENZENTRUM CHIEMGAU IN TRAUNSTEIN

4.1 ALLGEMEINES

Gerichtsverfahren Beteiligungsfonds 35 gegen Heizung und Baddesign Nolte GmbH und Sprint Sanierungs GmbH wegen Schadensersatz

Mit dem Rundschreiben vom 29.05.2015 haben wir zuletzt über den aktuellen Sachstand zum Wasserschaden und den damit verbundenen Rechtsstreit informiert. Daran anknüpfend möchten wir über die aktuellen Entwicklungen in dem komplexen Verfahren berichten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist weiterhin nicht mit einem schnellen Abschluss des Verfahrens vor dem Landgericht (LG) München zu rechnen. Aus prozessökonomischen Gründen wurde durch unsere juristische Vertretung beantragt, das Verfahren vor dem LG Traunstein ruhen zu lassen bzw. ausschließlich beim LG München zu verhandeln. Mit Schreiben vom 29.07.2015 erging hierzu der Beschluss des Landgerichts, dass der Antrag auf Aussetzung abgelehnt wird. Begründet wurde dies damit, dass die Frage eines Schadensersatz- oder Minderungsanspruches der Klägerin (ASB) im Verfahren vor dem LG München, in dem es um Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft gegen die an den Bauarbeiten bzw. Sanierungsmaßnahmen Beteiligten geht, allenfalls eine Vorfrage darstellt und dies für eine Aussetzung nicht genüge. Folglich werden weiterhin insgesamt zwei Prozesse parallel vor dem LG München und dem LG Traunstein geführt.

Zur Schadensbewertung aus technischer Sicht hat das LG München einen Sachverständigen bestellt. Dieser wird ein Gutachten zur Schadensfeststellung, Ursachenermittlung, Schadensbewertung und der Abrechnung der Bauleistungen erstellen. Aufgrund der Vielzahl der involvierten Parteien verzögerte sich der Ortstermin durch mehrfache Terminverschiebung um 3 Monate und konnte schließlich am 30.09.2015 stattfinden. Um die Interessen der Beteiligungsgesellschaft zu wahren, nahm ein Mitarbeiter aus dem technischen Assetmanagement der ILG an dem Termin teil. So konnte sichergestellt werden, dass der Sachverständige vollumfänglich und wahrheitsgetreu über den bisherigen Ablauf informiert wird. Im Nachgang des Termins forderte der Sachverständige noch weitere Beweismittel, unter anderem das schadensverursachende Bauteil, zur Prüfung an. Die Prüfung der Beweismittel wird einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass erst im März/April 2016 mit einer Ausfertigung des Gutachtens gerechnet werden kann.

In dem Verfahren vor dem LG Traunstein wurde ein Termin für die Güteverhandlung für den 09.06.2016 festgesetzt. Die Güteverhandlung dient zur Herbeiführung einer einvernehmlichen Erledigung des Rechtsstreits und geht der mündlichen Verhandlung voraus.

Gerichtlicher Vergleich Sem Bau GmbH

Die Sem Bau GmbH war bei der Errichtung des Seniorenzentrums mit der Erstellung des Rohbaus betraut. In Bezug auf die Schlussrechnungssumme bestand ein Dissens zwischen der



Geräumiger Eingangsbereich im Foyer

Sem Bau GmbH und der Beteiligungsgesellschaft. Da keine Einigung erzielt werden konnte, klagte die Sem Bau GmbH einen Betrag in Höhe von rd. T€ 47 ein. Durch einen gerichtlichen Vergleich konnte der Streit mit Zahlung einer Vergleichssumme von T€ 15 beigelegt werden. Diese Zahlung hatte keine Auswirkungen auf die Liquidität der Beteiligungsgesellschaft, da sie durch die Höchstkostengarantie der ILG gedeckt wurde. Das bezieht auch die Gerichts- und Rechtsberatungskosten mit ein.

Klage Heizung und Baddesign Nolte GmbH

Bei der Errichtung des Seniorenzentrums wurde das Gewerk Heizung, Lüftung, Sanitär durch die Nolte GmbH erstellt. Im Zuge der Bewirtschaftung der Immobilie hat sich eine Vielzahl an Mängeln ergeben, welche die Nolte GmbH nicht anerkannt hat bzw. deren Beseitigung sie verweigerte. Um die Mängel im Rahmen einer Ersatzvornahme beseitigen zu können, hat die Fondsgesellschaft die Nolte GmbH auf einen Kostenvorschuss in Höhe von rd. T€ 24,5 verklagt. Es handelt sich hierbei um Mängel, die keine Auswirkungen auf den laufenden Betrieb haben bzw. den Mieter beeinträchtigen. Somit können Mietminderungen ausgeschlossen werden. Bei einem ersten Gerichtstermin am 20.01.2016 unterbreitete die Gegenpartei einen Vergleichsvorschlag in Höhe von T€ 5, der nicht angenommen wurde. Aus diesem Grund wurde ein Fortsetzungstermin für den 30.03.2016 anberaumt. Es ist davon auszugehen, dass wir in einem kommenden Gesellschafterrundschreiben abschließend über diesen Sachverhalt berichtet werden kann.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DES MIETERS

Nach Mietkürzungen in 2014 aufgrund des Wasserschadens erfolgte die Mietzahlung in 2015 wieder mietvertragsgemäß in voller Höhe mit rd. [REDACTED]. Die Mietkürzungen sind

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
ASB Arbeiter-Samariter-Bund	Pflegeheim		5.139	100,00		

Bestandteil der Versicherungsgeltendmachung bzw. des Rechtsstreits.

Belegung

Die Heimleitung konnte für 2014 erneut gute Belegungszahlen vorweisen. Die Belegungsquote lag in 2014 stets [redacted] und konnte im März 2014 mit [redacted] sogar ihren bisherigen Höchststand von [redacted] erreichen. Im Folgejahr 2015 pendelte sich die Belegungsquote zwischen [redacted] ein. Der Rekord vom Vorjahr konnte nicht wieder erreicht werden, da auch der ASB von der branchenspezifischen Herausforderung des Fachkräftemangels betroffen ist. Nach den aufsichtsrechtlichen Vorgaben für Pflegeheimbetreiber ist ein festgelegter Personalschlüssel an examinierten Pflegefachkräften für eine definierte Anzahl an Pflegeheimbewohnern erforderlich. Der

Betreiber nimmt das Thema sehr ernst, kümmert sich intensiv um die Mitarbeiterakquise und greift dabei u.a. auf soziale Netzwerke zurück.

MDK-Prüfung


Pflegebedürftige und Angehörige können sich mit Hilfe von Noten über die Qualität von Pflegeheimen informieren. Eine erste Orientierung bietet die Gesamtnote einer Pflegeeinrichtung. Die Bewertung wird durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) durchgeführt. Bei der letzten MDK-Prüfung konnte der ASB erneut eine sehr gute Note (1,1) erzielen. Darüber hinaus informieren weitere Noten über die Qualität verschiedener Bereiche wie Pflege und medizinische Versorgung, Umgang mit demenzkranken Bewohnern, Soziale Betreuung sowie Verpflegung und Hauswirtschaft. Die sehr guten

PRÜFGRUNDLAGE AB 2014

Dieser Transparenzbericht wurde auf Grundlage der ab dem 1. Januar 2014 gültigen Pflegetransparenzvereinbarung erstellt.


Qualität der stationären Pflegeeinrichtung ASB-Seniorenzentrum "Chiemgau"

Haslacher Str. 39, 83278 Traunstein · Tel.: 0861 909-990 · Fax: 0861 909-99199
info@asb-casavital.de · www.asb-im-stuttgart.de




Pflege und medizinische Versorgung

bis zu 32 Kriterien




Umgang mit demenzkranken Bewohnern

bis zu 9 Kriterien



Soziale Betreuung und Alltagsgestaltung

bis zu 9 Kriterien




Wohnen, Verpflegung, Hauswirtschaft

bis zu 9 Kriterien

Gesamtergebnis

Rechnerisches Gesamtergebnis

bis zu 59 Kriterien



Befragung der Bewohner

bis zu 18 Kriterien

Ergebnis der Qualitätsprüfung

1,3
sehr gut

1,0
sehr gut

1,0
sehr gut

1,0
sehr gut

1,1
sehr gut

1,3
sehr gut

Durchschnitt im Bundesland

1,8
gut

Erläuterungen zum Bewertungssystem

Kommentar der stationären Pflegeeinrichtung

Vertraglich vereinbarte Leistungsangebote

Weitere Leistungsangebote und Strukturdaten

Qualitätsprüfung nach § 114 Abs. 1 SGB XI am **24.07.2015**

Prüfungstyp: **Regelprüfung**

Die Pflegeeinrichtung hat eine Wiederholungsprüfung beantragt: **Nein**

Anzahl der versorgten Bewohner: **99**

Anzahl der in die Prüfung einbezogenen Bewohner: **9**

Anzahl der befragten Bewohner: **6**

Notenskala: 1 sehr gut / 2 gut / 3 befriedigend / 4 ausreichend / 5 mangelhaft

Bitte beachten Sie, dass ein Einrichtungsvergleich nur auf der Grundlage von Berichten mit gleicher Prüfgrundlage und Bewertungssystematik möglich ist. Bewertungen auf der Grundlage der bis zum 31. Dezember 2013 gültigen alten Transparenzvereinbarung und Bewertungen auf der Grundlage der seit dem 1. Januar 2014 geltenden neuen Transparenzvereinbarung sind nicht miteinander vergleichbar.

ILG – Bericht über das Geschäftsjahr 2014

9

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	695,6	680,3	15,3
Zinseinnahmen/Veräußerungserlös Wertpapier	3,9	1,8	2,1
Sonstige Einnahmen	0,0	2,5	- 2,5
= Einnahmen	699,4	684,6	14,8
Annuität	- 346,1	- 346,1	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 253,7	- 258,6	4,9
<i>davon Tilgung</i>	- 92,4	- 87,5	- 4,9
Reparaturaufwand	- 36,9	0,0	- 36,9
Nebenkosten	- 5,3	- 4,2	- 1,1
Sonstige Kosten	- 33,1	- 32,4	- 0,7
Wasserschaden	- 15,4	- 78,0	62,6
= Ausgaben	- 436,7	- 460,7	24,0
Ergebnis aus laufender Rechnung	262,7	223,9	38,8
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	0,1
Ausschüttung	- 289,7	- 289,7	0,0
Liquiditätsreserve	- 5,2	21,6	- 26,8

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 15,3. Im August 2013 konnte eine planmäßige Mietanpassung [REDACTED] vorgenommen werden. Basis hierfür war die mietvertragliche Indexregelung einer Anpassung nach 3. Mietjahren an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 0,5 zum Kalkulationswert begründet sich aus einem um 0,02% leicht geringeren Indexwert bei der Mietanpassung nach Ablauf des 3. Mietjahres.

Zinseinnahmen

In 2014 wurde das Wertpapier über T€ 50,0 bei der Deutschen Pfandbriefbank zur Begleichung notwendiger Instandsetzungsarbeiten infolge des Wasserschadens vom September 2012 verkauft. Daraus ergab sich ein Ertrag aus der Veräußerung des Pfandbriefes von T€ 3,9. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Zinseinnahmen durch den Wertpapierverkauf um T€ 2,1. Im Vergleich zum Kalkulationswert beim Soll-Ist-Vergleich konnten aus dem Veräußerungserlös des Wertpapierverkaufes Mehreinnahmen von T€ 0,3 erwirtschaftet werden.

Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen im Vorjahr betrafen periodenfremde Einnahmen aus einer Versicherungsentschädigung aus 2011.

Annuität

Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wider. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Lüftung	35,4
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,5
Gesamt	36,9

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 36,9 und liegen damit mit T€ 26,1 über dem kalkulierten Wert von T€ 10,8. Davon entfallen T€ 35,4 auf Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit der Mangelbeseitigung an der Lüftungsanlage. Darin enthalten sind Aufwendungen für Umbau, Trockenbauarbeiten, Bauleitung, Gutachten und Rechtsberatung. Die Mängel wurden als Gewährleistungsmangel angezeigt und im Rahmen einer Ersatzvornahme behoben. Um die Mängel im Rahmen einer Ersatzvornahme beseitigen zu können, hat die Fondsgesellschaft die Nolte GmbH auf einen Kostenvorschuss in Höhe von rd. T€ 24,5 verklagt. Der Rechtsstreit ist aktuell noch durch das laufende Gerichtsverfahren offen. Weitere T€ 1,5 sind für diverse kleinere Reparaturarbeiten angefallen.

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	695,6	696,1	- 0,5
Zinseinnahmen/Veräußerungserlös Wertpapier	3,9	3,6	0,3
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	699,4	699,7	- 0,3
Annuität	- 346,1	- 346,1	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 253,7	- 253,7	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 92,4	- 92,4	0,0
Reparaturaufwand	- 36,9	- 10,8	- 26,1
Sonstige Kosten	- 5,3	- 4,2	- 1,1
Nebenkosten	- 33,1	- 33,1	0,0
Sonstige Kosten	- 15,4	0,0	- 15,4
= Ausgaben	- 436,7	- 394,2	- 42,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	262,7	305,5	- 42,8
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung	- 289,7	- 289,7	0,0
Liquiditätsreserve	- 5,2	123,5	- 128,7

Nebenkosten

Position	Angaben in T€
Prüfungskosten Jahresabschluss	3,3
Haftungsvergütung	1,0
Sonstige Nebenkosten	1,0
Gesamt	5,3

In den nicht umlegbaren Nebenkosten enthalten sind kalkulierte Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer sowie die Haftungsvergütung an den persönlich haftenden Gesellschafter nach § 6 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages. Beide Positionen sind prospektgemäß angefallen. Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 5,3 im Vergleich zum Vorjahr T€ 1,1 sowie zum prognostizierten Wert ebenso um T€ 1,1 höher. Die leichten Mehraufwendungen resultieren aus einmaligen Aufwendungen von T€ 1,0 unter anderem für die zweimalige Lieferung von Kuchen an die Heimbewohner. Im Zuge der Beseitigung von Schäden infolge des Wasserschadens kam es zu außergewöhnlichen Lärmbelastungen bei der Durchführung diverser Arbeiten. Wir haben uns als Eigentümervertreter dazu veranlasst gesehen, den Pflegeheimbewohnern eine kleine Entschädigung als Wiedergutmachungsleistung zukommen zu lassen. Kalkulationswert von T€ 33,1 ergab sich keine Abweichung.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes. Die Ausgaben lagen in 2014 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,7 höher. Zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 33,1 ergab sich keine Abweichung.

Wasserschaden

In 2014 sind nicht umlegbare Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Wasserschaden von T€ 15,4 angefallen. Dies setzt sich zusammen aus Aufwendungen in Höhe von T€ 135,9, denen T€ 120,5 aus Versicherungsentschädigung und Schadensersatzansprüchen entgegenstehen. Im Vorjahr betrug der saldierte Aufwand aus Aufwendungen und Versicherungsentschädigungen T€ 78,0. Da es sich zum 31.12.2014 um eine Stichtagsbetrachtung der Aufwendungen als auch der Einnahmen aus Versicherungsentschädigungen handelt, steht erst nach Abschluss des derzeitigen gerichtlichen Verfahrens fest, ob alle bisherigen Aufwendungen von der Versicherung und/oder dem Verursacher des Wasserschadens übernommen werden.

Anrechenbare Steuern

Aufgrund des in 2014 nochmals gesunkenen Zinsniveaus ergaben sich geringere Zinseinnahmen, die zu niedrigeren steuerlichen Abgaben für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag geführt haben.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,25 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

Liquiditätsreserve

Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2014 handelt es sich mit T€ -5,2 um eine temporäre Unterdeckung zum Stichtag 31.12.2014. Die Liquiditätsreserve liegt im Vergleich zum Vorjahr um T€ 26,8 sowie zur kalkulierten Prospektion um T€ 128,7 niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf den Wasserschaden und die dadurch entstandenen Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen. Wie im Abschnitt 4 berichtet, ist aus dem aktuell laufenden Rechtsstreit nicht davon auszugehen, dass die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Wasserschaden bisher getragenen Aufwendungen zeitnah wieder zurückfließen werden. Die fehlenden Zinseinnahmen und die durch den Wasserschaden entstandene Liquiditätsbelastung werden durch die Liquiditätsreserve und mittels eines ILG-Darlehens ausgeglichen. Die plangemäße Reserve wird hierdurch deutlich reduziert.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35,1
Sonstige Vermögensgegenstände	83,5
Guthaben bei Kreditinstituten	5,4
Sonstige Rückstellungen	- 3,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 64,2
Sonstige Verbindlichkeiten	- 61,8
Gesamt	- 5,2

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Arbeiter-Samariter-Bund, Interimversorgung	35,1
Gesamt	35,1

Bei der Forderung gegenüber dem Pächter Arbeiter-Samariter-Bund handelt es sich eine geltende gemachte Mietminderung für die Monate Februar und März 2014. Mit der Mietminderung wurden in diesen beiden Monaten die Kosten für die Interimversorgung in diesem Zeitraum in Abzug gebracht. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist die Forderung noch offen. Diese ist Gegenstand der gerichtlichen Auseinandersetzung.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Schadensersatzanspruch Wasserschaden	81,0
Arbeiter-Samariter-Bund, Grundsteuer IV/2014	2,5
Gesamt	83,5

In der Position Schadensersatzanspruch Wasserschaden in Höhe von T€ 81,0 enthalten sind Mietminderungen des ASB sowie die für die Interimversorgung entstandenen Aufwendungen. Die Versicherungsentschädigung wurde auf T€ 112 geschätzt. Darin enthalten sind rd. T€ 59 aus der Mietminderung für die Jahre 2012 bis 2014 sowie aus den Kosten für die Interimversorgung von rd. T€ 13. In Abzug gebracht wurden die selbst zu tragenden Kosten, beispielsweise Aufwendungen für die Dokumentation der Instandsetzungsarbeiten oder Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 26 sowie die Auflösung einer Rückstellung von T€ 5 aus dem Vorjahr. Daraus ergibt sich als Schadensersatzanspruch T€ 81. Weitere Forderungen von T€ 2,5 betreffen die Grundsteuer für das 4. Quartal 2014 gegenüber dem Pächter. Diese werden gemäß den mietvertraglichen Regelungen stets weiterberechnet. Beide Positionen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Bank für Sozialwirtschaft	5,2
Münchener Bank	0,1
Deka Bank	0,1
Gesamt	5,4

Sonstige Rückstellungen

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 3,2 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten 2014	33,7
Sem Richard Bau GmbH, Einbehalt	12,2
Noerr LLP, Honorarrechnung Rechtsberatung	8,4
Christian Steinberger, Architektenleistung	4,3
ILG Holding GmbH, Sicherheitseinbehalt	2,9
HLS-Tec Piendl GmbH, Einbehalt	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1,4
Gesamt	64,2

Bei der Verbindlichkeit über T€ 33,7 handelt es sich um die gegenüber der ILG Holding GmbH gestundete Verwaltungsvergütung für die Fonds- und Objektverwaltung. Die Verbindlichkeit über T€ 12,2 gegenüber der Richard Sem Bau GmbH begründet sich aus der Schlussrechnung. Aufgrund unterschiedlicher Ansichten zwischen der Richard Sem Bau GmbH und der Fondsgesellschaft in Bezug auf die Stellung der Schlussrechnung bedurfte der Sachverhalt zunächst einer gerichtlichen Klärung. Da keine Einigung erzielt werden konnte, klagte die Sem Bau GmbH einen Betrag in Höhe von rd. T€ 47 ein. Durch einen gerichtlichen Vergleich in 2015 konnte der Streit mit Zahlung einer Vergleichssumme von T€ 15 beigelegt werden. Diese Zahlung hat keine Auswirkungen auf die Liquidität der Fondsgesellschaft, da sie - ebenso wie die Rechtsberatungs- und

Gerichtskosten - durch die Höchstkostengarantie der ILG gedeckt war. Bei der Verbindlichkeit über T€ 8,4 handelt es sich um Aufwendungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Wasserschaden sowie dem Rechtsstreit mit der Richard Sem Bau GmbH. Die Verbindlichkeit über T€ 4,3 besteht gegenüber dem Architekten Ingenieur Christian Steinberger im Zusammenhang mit der Sanierung der Lüftung in der Küche. In Höhe von T€ 2,9 bestand zum Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit gegenüber der ILG Holding GmbH aus der Höchstkostengarantie betreffend der Firma Swietelsky Bau GmbH. Diese hatte ihre vertraglich geschuldeten Arbeiten an den Außenanlagen nicht ausgeführt, so dass ein Sicherheitseinbehalt von T€ 2,9 vorgenommen wurde. Bei der Verbindlichkeit über T€ 1,2 gegenüber der HLS-Tec Piendl GmbH handelt es sich um einen Einbehalt aufgrund fehlender Teilausführungen bei der Durchführung der Sanierungsarbeiten an der Lüftungsanlage.

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung neben der gestundeten Verwaltungsvergütung über T€ 33,7 noch der Sicherheitseinbehalt gegenüber der Firma HLS-Tec Piendl GmbH über T€ 1,2 offen. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Darlehen	60,0
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	1,7
Sonstige Verbindlichkeiten	0,1
Gesamt	61,8

Bei der Verbindlichkeit über T€ 60,0 handelt es sich um eine Teilauszahlung des von der ILG Holding GmbH gewährten Darlehens über T€ 100,0 zur Liquiditätsunterstützung der Fondsgesellschaft. Aufgrund des Wasserschadens und der dadurch entstandenen Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten ist, wie im Abschnitt 4. berichtet, durch den aktuell laufenden Rechtsstreit nicht davon auszugehen, dass die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Wasserschaden bisher getragenen Aufwendungen zeitnah wieder zurückfließen werden bzw. dass Nachzahlungen des ASB aufgrund vorgenommener Mietkürzungen zu erwarten sind. Die ILG hat sich als Initiatorin und Verwalterin der Immobilie mit Gesellschafterbeschluss vom 26.06.2015 bei 96,80 % Zustimmung der Gesellschafter dazu bereit erklärt, der Fondsgesellschaft zwei Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von jeweils T€ 50,0 zur Verfügung zu stellen. Die Auszahlung erfolgte in 2014 mit T€ 60,0 sowie in 2015 mit weiteren T€ 40,0. Die aufgrund des Wasserschadens angefallenen Mehraufwendungen stellen eine außerordentliche Liquiditätsbelastung dar, die nicht durch eine im Prospekt kalkulierte Liquiditätsreserve abgedeckt werden kann. Mit der Darlehensgewährung ging es in der gegenwärtigen Situation darum, diese im Moment nicht zur Verfügung stehenden Beträge zwischenzufinanzieren und somit Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Bei erfolgreichem Ausgang des Rechtsstreits unterstellen wir den Rückfluss der verauslagten

Liquidität für Reparaturaufwendungen an die Fondsgesellschaft und damit die Rückzahlung des gewährten Darlehens an die ILG. Bei der Position Verbindlichkeiten Ausschüttungen handelt es sich um einbehaltende Ausschüttungen aufgrund von offenen Rechtsnachfolgen. Diese sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung aufgrund der Klärung von Erbfällen noch offen. Die sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 0,1 sind ausgeglichen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Bank für Sozialwirtschaft AG
Ursprungsdarlehen	€ 5.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,42 % / 1,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2020
Darlehensstand 31.12.2014	€ 4.620.670

Mit der finanzierenden Bank, der Bank für Sozialwirtschaft AG, wurde 2009 ein Darlehensvertrag über € 5,0 Mio. für ein Forward-Darlehen abgeschlossen. Das Forward-Darlehen wurde zur langfristigen Zinssicherung abgeschlossen. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte am 30.06.2010. Der Zinssatz ist bis zum 30.06.2020 mit 5,42 % p.a. festgeschrieben. Dieser Zinssatz beinhaltet einen Zinsaufschlag von 0,39 % p.a. für die rd. einjährige Vorlaufzeit. Die Tilgung beträgt 1,5 % p.a. vom Ursprungsdarlehensbetrag von € 5,0 Mio. zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen.

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 (1,59%)	€ 1.596
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,04%)	€ 43

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.890 um € 3.251 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere aus den Aufwendungen aus dem Wasserschaden. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50903. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 8 versandt.

5.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,25 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

6. JAHRESABSCHLUSS 2014

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva	2014 in €	2013 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	7.378.461,77	7.520.162,77
II. Finanzanlagen	0,00	7.378.461,77
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.066,40	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	83.491,51	8.743,33
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.383,13	123.941,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten		302.652,00
Summe	7.805.054,81	7.907.003,00
Passiva	2014 in €	2013 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	0,00	0,00
II. Kommanditkapital	4.575.000,00	4.575.000,00
III. Kapitalrücklage (Agio)	216.250,00	216.250,00
IV. Ausschüttungen	- 1.375.500,00	- 1.085.812,50
V. Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI. Sonstige Entnahmen	- 1.212,95	- 1.186,05
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 359.337,84	3.055.199,21
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	3.220,23	3.220,23
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 97.519,49	4.620.670,98	4.713.097,54
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 64.187,61	64.187,61	24.334,10
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: € 61.776,78	61.776,78	4.746.635,37
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe	7.805.054,81	7.907.003,00

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	695.550,24	680.335,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	142.614,99	16.999,27
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 141.701,00	- 141.702,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 249.258,73	- 148.828,23
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	360,66	1.932,48
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 253.650,10	- 258.435,15
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	193.916,06	150.301,48
8. Sonstige Steuern	0,00	0,00
9. Jahresüberschuss	193.916,06	150.301,48
10. Verlustvortrag	- 553.253,90	- 703.555,38
11. Bilanzverlust	- 359.337,84	- 553.253,90

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 Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG, München, 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 23. Juli 2015



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264 a 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.

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 € 4.076.067,05.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.620.670,98.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 10 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beirat

Nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages kann ein Beirat gebildet werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurde auf die Bildung eines Beirates von den Gesellschaftern verzichtet.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden 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 22. Juli 2015

Der Geschäftsführer



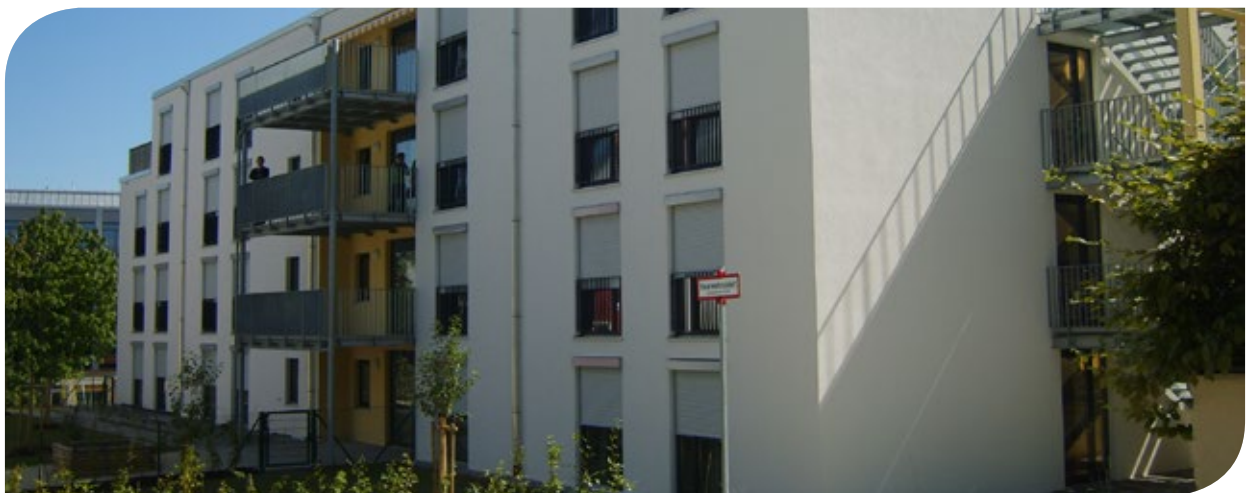
Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

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
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	1.334.666,77	0,00	1.334.666,77	0,00	0,00	1.334.666,77	1.334.666,77
Gebäude	6.421.224,76	0,00	6.421.224,76	128.425,00	573.241,76	5.847.983,00	5.976.408,00
Außenanlagen	252.239,13	0,00	252.239,13	13.276,00	56.427,13	195.812,00	209.088,00
	8.008.130,66	0,00	8.008.130,66	141.701,00	629.668,89	7.378.461,77	7.520.162,77



Blick von Südosten auf das Gebäudeensemble



Ansicht von Nordosten auf die Fondsimmoblie



Blick auf den Haupteingang des Seniorenzentrums Chiemgau

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