



Immobilien-Fonds Nr. 27

**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekte Zittau und Görlitz KG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2012



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Wirtschaftliche Ergebnisse 2012.....	4
a) Vergleich mit neuer Prognose (2005-2016).....	4
b) Vergleich mit Prospekt	7
c) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz	8
d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	8
2. Ausschüttung 2012.....	10
3. Steuerliches Ergebnis 2012	10
4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	11
5. Kapitalbindung zum 31.12.2012.....	11
II. Aktuelle Informationen.....	13
1. Aktueller Vermietungsstatus	13
2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen	13
3. Informationen zum Sommerfest 2013 am Standort Zittau	13
4. Baurecht der Immobilie in Zittau	14
5. Hochwasserschaden	15
III. Bericht des Beirats 2012	16
IV. Gesellschafterbeschlüsse 2011.....	17
V. Jahresabschluss 2012.....	18
1. Bilanz zum 31.12.2012	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	19
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	20
4. Bestätigungsvermerk 2012	21
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997 - 2012.....	22
VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2012	25

1. Wirtschaftliche Ergebnisse 2012

a) Vergleich mit neuer Prognose (2005-2016)

aa) Soll-Ist-Vergleich

Dem nachfolgenden Soll-Ist-Vergleich und der nachfolgenden Ermittlung der Liquiditätsreserve liegt die im Geschäftsbericht 2004 (dort S. 12) vorgelegte **neue Prognoserechnung für die Jahre 2005-2016** zu Grunde.

	Soll-Wert lt. neuer Prognoserechnung		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		1.612,2		1.623,9	11,7
Zinseinnahmen		81,5		76,3	-5,2
= Einnahmen		1.693,7		1.700,2	6,5
Annuität		1016,1		1.016,1	0,0
- Tilgung	592,5		592,5		
- Zinsen	<u>423,6</u>		<u>423,6</u>		
Reparaturaufwand		172,6		45,1	127,5
Nebenkosten		93,0		90,3	2,7
- Grundsteuer	45,4		27,7		
- Sonstige	<u>47,6</u>		<u>62,6</u>		
Prüfungskosten		5,6		5,5	0,1
Verwaltungskosten		72,5		73,1	- 0,6
= Ausgaben		1.359,8		1.230,1	129,7
Einnahmenmehrung					6,5
Ausgabenminderung					129,7
Liquiditätsmehrung aus der laufenden Rechnung 2012					136,2
Darlehensstand 31.12.2012		10.251,2		10.251,2	0,0

* Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prognosewert

* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prognosewert

Die Darlehen haben eine Zinsbindung bis zum 31.12.2016 bei einem Zinssatz von 5,50% p.a.

bb) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen : Mehreinnahmen T€ 11,7

Während bei den Mieten Apotheke, Dänisches Bettenlager und Kaufland Mehrmieten gegenüber der Prognoserechnung von rd. [redacted] erzielt wurden, war die Miete beim Mieter REPO um [redacted] und beim Mieter REWE um [redacted] unter dem Prognosewert. Zudem wurden T€ 1 aus Standmieten eingenommen [redacted]

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 5,2

	T€
Wertpapierzinsen	63,9
Festgeldzinsen	10,2
Sonstige Zinserträge / Zinsen lfd. Konto	4,4
Abzgl. Kosten des Geldverkehrs	- 2,2
Summe	76,3

Aufgrund der niedrigen Zinsen für die unterjährige Anlage von Festgeldern liegen die Einnahmen unter der Prognose.

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 127,5

	T€
Instandhaltungen	24,6
	15,0
Honorar Ingenieurbüro N. Hess	3,2
Honorar Architekt Otmann	2,3
Summe	45,1

Der allgemeine Reparaturaufwand war im Jahr 2012 um T€ 127,5 niedriger als kalkuliert. Zu beachten ist, dass der in der Kalkulation für die Jahre 2005 - 2016 angesetzte Reparaturaufwand von insgesamt T€ 1.740,5 ohne Änderung des Gesamtaufwandes auf die einzelnen Jahre neu verteilt wurde, und zwar insoweit, als der für das Jahr 2012 prospektierte Aufwand für eine Großreparatur linear auf die Jahre 2005 – 2016 aufgeteilt wurde. Die Summe von T€ 45,1 setzt sich zusammen aus der Position Instandhaltungen T€ 24,6 sowie aus der Position Beseitigung von Hochwasserschäden T€ 20,5.

Die Instandhaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Austausch Klimasplitgeräte	7,0
Dachreparaturen	3,6
Dachprüfung	3,4
Austausch Vorerhitzerpumpe	2,2
Erneuerung Bodenplatten	1,4
Reparatur Rolltor	1,2
Sonstige Aufwendungen (unter T€ 1,0)	5,8
Summe	24,6

Nebenkosten: Minderaufwand T€ 2,7

	T€
Grundsteuer	27,7
Wohngeld-Vorauszahlung WEG Görlitz	25,2
Versicherung	14,5
Mietnebenkosten	9,3
Periodenfremde Aufwendungen	7,3
Sonstige Kosten Zittau, Görlitz Beiratsvergütung	5,9
Rechts- und Beratungskosten	0,4
Summe	90,3

Die Einsparung ist der Höhe nach nicht endgültig, da zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses die Nebenkosten mit den Mietern noch nicht vollständig abgerechnet waren.

Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 0,6

Die Verwaltervergütung richtet sich nach den tatsächlichen Mieteinnahmen. Die im Vergleich zur Prognoserechnung höheren Mieteinnahmen im Jahr 2012 bei den Mieten Dänisches Bettenlager, Apotheke sowie Kaufland führten daher zu höheren Verwaltungskosten.

cc) Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012

	Soll lt. neuer Prognoserechnung	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012	2.358,7	2.707,4	+ 348,7
+ Summe Einnahmen 2012	1.693,7	1.700,2	+ 6,5
- Summe Ausgaben 2012	1.359,8	1.230,1	+ 129,7
Zwischensumme	2.692,6	3.177,5	+ 484,9
- Ausschüttung 2012: Ist 3,5 % p. a.	547,0	597,4	- 50,4
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	1,2	- 1,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	2.145,6	2.578,9	433,3

Auch in 2012 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 3,5 % und damit um 0,3 %-Punkte (T€ 50,4) mehr als in der Prognoserechnung unterstellt.

b) Vergleich mit Prospekt

Um auch einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Prospekt zu ermöglichen, werden nachfolgend die Ist-Werte laut Jahresabschluss im Vergleich zum Prospekt dargestellt.

aa) Soll-Ist-Vergleich

	Soll-Wert lt. Prospekt		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		2.177,5		1.623,9	- 553,6
Zinseinnahmen		167,0		76,3	- 90,7
= Einnahmen		2.344,5		1.700,2	- 644,3
Annuität		1.171,5		1.016,1	+ 155,4
- Tilgung	337,9		423,6		
- Zinsen	<u>833,6</u>		<u>592,5</u>		
Reparaturaufwand		661,1		45,1	+ 616,0
Nebenkosten		128,0		90,3	+ 37,7
- Grundsteuer	80,4		27,7		
- Sonstige Nebenkosten	<u>47,6</u>		<u>62,6</u>		
Prüfungskosten		5,6		5,5	+ 0,1
Verwaltungskosten		97,9		73,1	+24,8
= Ausgaben		2.064,1		1.230,1	+ 834,0
Einnahmenminderung					- 644,3
Ausgabenminderung					+ 834,0
Liquiditätsminderung aus der laufenden Rechnung 2012					+ 189,7

* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

* Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

Auf eine Erläuterung der einzelnen Differenzen zwischen den Ist-Werten und den Soll-Werten laut Prospekt, insbesondere auf der Einnahmenseite, wird verzichtet und auf die ausführlichen Darstellungen in früheren Geschäftsberichten verwiesen.

bb) Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012

	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012	2.546,6	2.707,4	+ 160,8
+ Summe Einnahmen	2.344,5	1.700,2	- 644,3
- Summe Ausgaben	2.064,1	1.230,1	+ 834,0
Zwischensumme	2.827,0	3.177,5	+ 350,5
- Ausschüttung 2012	982,9	597,4	+ 385,5
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	1,2	- 1,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	1.844,1	2.578,9	+ 734,8

Die Unterdeckung gegenüber dem Prospekt bei der Zwischensumme wird durch Ausschüttungskürzungen überkompensiert, so dass sich per Saldo eine höhere Liquiditätsreserve gegenüber dem Prospekt ergibt.

c) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.650,5	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	1.728,2		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>125,7</u>	<u>1.853,9</u>	3.504,4
abzüglich			
3. Rückstellungen		11,0	
4. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37,2		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>877,4</u>	<u>914,6</u>	925,6
= Liquiditätsreserve per 31.12.2012*			2.578,8

* Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf die Aufstellung unter „VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997-2012“.

d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Finanzanlagen

	Nennwert	Fälligkeit	Anschaffungskurs	Kurs zum 31.12.2012	Zins	Bilanzwert
	€		%	%	%	€
Pfandbriefe Landesbank Baden-Württemberg	1.700.000	14.05.13	97,09	101,34	3,75	1.650.530

Der Kurswert der Wertpapiere per 31.12.2012 betrug € 1.700.101.

Die Wertpapiere mit einem Nominalwert von T€ 1.700, die aufgrund des unter 100 % liegenden Ankaufswertes mit T€ 1.650,5 bilanziert waren, wurden am 14.05.2013 zurückbezahlt, so dass ein außerordentlicher Ertrag von T€ 49,5 realisiert wurde.

Da eine Neuanlage der Beträge in „sichere“ Wertpapiere mit einer Laufzeit von 2-3 Jahren nur Zinserträge von ca. 0,3 % p. a. erbrächte, wird der Betrag derzeit auf einem „Liquiditätskonto“ mit einem Zinsertrag von 0,5% - 0,75% p. a. angelegt.

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Girokonto, Münchner Bank	1.034,4
Girokonto HypoVereinsbank	270,0
Laufende Konten WestLB	423,7
Summe	1.728,1

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Forderung gegen Versicherung	72,0
Zinsabgrenzungen Festgeld, Wertpapiere	40,3
Nebenkostenabrechnungen 2012	7,9
Div. Debitoren unter € 1.000	1,2
Summe	121,4

Bis auf die Forderung gegen die Versicherung sowie die Nebenkostenabrechnungen wurden die Forderungen im Jahr 2013 ausgeglichen.

Hinsichtlich des Hochwasserschadens gibt es noch technische Überprüfungen für die Schadensbeseitigung bzw. Vermeidung zukünftiger Schäden. Hier sind verschiedene Ausführungsformen denkbar, die abgewogen werden müssen. Die Versicherung will die Schadenregulierung insgesamt zusammen mit der Entscheidung über die zu treffenden Maßnahmen abwickeln.

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2012	5,5
Nebenkostenabrechnung 2011	5,5
Summe	11,0

Die Rückstellung der Prüfungskosten des Jahresabschlusses wurde im Jahr 2013 verbraucht.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
ICV ILG-Center-Verwaltung, Hausmeisterdienst 2012	7,7
Pester GmbH Entwässerung Kaufland 11+12/10 (Sicherheitseinbehalt)	7,4
Gerlach Grünbau GmbH & Co. KG, Winterdienst IV/2012	6,9
Stadtwerke Zittau, Fernwärme Dez. 2012	4,5
ELMATIC GmbH	2,6
Diverse (unter T€ 1)	8,1
Summe	37,2

Alle Verbindlichkeiten bis auf den Sicherheitseinbehalt Entwässerung Kaufland wurden in 2013 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	600,1
Westdeutsche Immobilien Bank / Kapitaldienst 12/2012	254,0
Umsatzsteuer-Voranmeldung 11+12/2012	17,8
Summe	871,9

Bis auf T€ 4,6 bei den offenen Ausschüttungen sind alle sonstigen Verbindlichkeiten beglichen.

2. Ausschüttung 2012

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte in Höhe von

€ 3.500

(= 3,5 %) bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio mit Rundschreiben Nr. 27 vom 03.01.2013. Die Ausschüttung konnte aufgrund des gegenüber der Prognose besseren Jahresergebnisses um 0,3 % höher als vorgesehen erfolgen.

3. Steuerliches Ergebnis 2012

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 51.129,19 (DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio beträgt

€ 1.981 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (3,9%) und

€ 52 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,1%).

Das Ergebnis liegt 1,3 % über der neuen Prognoserechnung und ist begründet in den höheren Einnahmen und geringeren als geplanten Ausgaben. Gegenüber dem Prospekt ist das Ergebnis um € 987 höher, was auf die niedrigeren Ausgaben (T€ 155,4 Einsparungen bei der Annuität und T€ 616 beim Reparaturaufwand) zurückzuführen ist.

4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 45.615.

5. Kapitalbindung zum 31.12.2012

Einen Vergleich der bis zum 31.12.2012 erfolgten Ausschüttungen, steuerlichen Ergebnisse, daraus resultierender Steuerersparnisse bzw. Steuerzahlungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 = € 53.686 inkl. 5 % Agio:

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1997	- 105.000		- 105.000					
1997	1.825	-91.013	3.650	-94.889				
1998	5.250	3.618	5.250	1.536				
1999	5.250	3.803	4.500	2.716				
2000	5.250	3.845	3.750	1.997				
2001	5.250	5.183	4.150	3.752				
2002	5.500	5.609	4.500	3.206				
2003	5.500	5.839	4.500	5.685				
2004	5.500	6.460	4.500	1.318				
2005	5.500	6.606	3.400	3.844				
2006	5.500	6.705	3.400	3.969				
2007	5.500	3.710	3.500	3.224				
2008	5.500	4.496	3.500	3.688				
2009	5.500	4.574	3.500	3.005				
2010	5.750	4.679	3.500	2.498				
2011	5.750	4.839	3.500	3.230	229			
2012	5.750	2.044	3.500	3.874	101			
Summe Aussch.	84.075		62.600				- 21.475	
SUMME	- 20.925	- 19.003	- 42.400	- 47.347	330	- 47.017	- 21.475	- 28.014

Individueller Steuersatz	44,31%	40%	30%
	DM	DM	DM
Steuerzahlung/-erstattung aus Saldo St. Ergebnis von DM 47.017	20.892	18.852	14.117
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	62.600	62.600	62.600
Kapitalbindung IST	- 21.508	- 23.548	- 28.283
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 12.505	- 13.324	- 15.224
Differenz	- 9.003	- 10.224	- 13.059

Danach stehen per 31.12.2012 einem Kapitaleinsatz (= Kapitaleinzahlung abzgl. Ausschüttungen) in Höhe von DM 42.400 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z.B. 44,31 % Steuererstattungen in Höhe von DM 20.892 gegenüber. Das tatsächlich per 31.12.2012 noch gebundene Kapital beträgt somit DM 21.508 (= 22,2%). Das ist um DM 9.003 mehr als prospektiert. Unter Einbeziehung steuerlicher Auswirkungen wurde somit im Bereich des Spitzensteuersatzes trotz der um ca. DM 21.000 geringeren Ausschüttungen bisher für Anleger ein gegenüber den Prospektannahmen ein nur um ca. DM 9.000 geringerer Kapitalrückfluss realisiert. Bei einem niedrigeren Steuersatz bis z.B. 30 % ergibt sich ein bis um ca. DM 13.000 geringerer Kapitalrückfluss.

1. Aktueller Vermietungsstatus

Die beiden Fondsimmobilien sind zu 100 % vermietet. Die nachfolgende Aufstellung stellt den aktuellen Vermietungsstatus und die hieraus resultierenden Mieteinnahmen dar.

Mieter	Mietfläche	Miete p. a.	Laufzeit
	m ²	€/Jahr	bis
Kaufland Stiftung & Co. KG	9.616,86		
REWE Markt GmbH	3.318,42		
REPO-Markt Süd Rest- u. Sonderposten	3.000,00		
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	860,00		
Apotheke	230,82		
Summe	17.026,10		

2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen

a) Kaufland (Objekt Zittau)

Wie bereits im Bericht über das Geschäftsjahr 2011 und Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2012 ist Kaufland mit dem Standort sowie den Umsätzen sehr zufrieden.

b) REPO (Objekt Zittau)

Das Mietverhältnis hat sich automatisch um ein weiteres Jahr verlängert, da keiner der Vertragspartner einer Verlängerung widersprochen hat. Der REPO Markt feierte im Februar 2013 sein 10-jähriges Bestehen am Standort Zittau.

c) Dänisches Bettenlager (Objekt Zittau)

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht dargestellt, hat sich das Mietverhältnis durch Ausübung der Option bis zum [REDACTED] verlängert. Die Miete erhöhte sich aufgrund der geringen Inflationsrate nur um [REDACTED] und beträgt seit dem 01.01.2013 € [REDACTED] p.m. Das Dänische Bettenlager feierte im März 2013 sein 15-jähriges Bestehen am Standort Zittau.

d) REWE (Objekt Görlitz)

Das Mietverhältnis hat durch die Ausübung der ersten Mietvertragsverlängerungsoption noch eine Laufzeit bis zum [REDACTED]. Dem Mieter stehen noch zwei weitere [REDACTED] zu. Seit der Mietanpassung [REDACTED] um [REDACTED] beträgt die monatliche Miete [REDACTED]. Insgesamt ist der Mieter sowohl mit dem Standort als auch seinen Umsätzen sehr zufrieden.

e) Apotheke (Objekt Görlitz)

Die neue Apothekerin, die zum [REDACTED] in das Mietverhältnis der bisherigen Apothekenmieterin eintrat, ist mit dem Standort sehr zufrieden. Die Miete hat sich gemäß den vertraglichen Vereinbarungen ab dem [REDACTED] p.m. erhöht. Die Apotheke wird noch in diesem Jahr ein neues Werbekonzept umsetzen und die Beschilderung oberhalb des Eingangs Reichenbacher Straße erneuern.

3. Informationen zum Sommerfest 2013 am Standort Zittau

Am 04.05.2013 fand das erste Sommerfest am Standort Zittau statt. Es wurde in Kooperation des Centermanagements mit den Mietern organisiert. Zu den Attraktionen gehörten u.a. diverse Verkostungsstände, eine Cocktailbar, eine Tombola, ein Unterhaltungsprogramm für

Kinder (Kinderschminken, Kindermalen, Kinderhüpfburg) sowie Musik. Die Gesellschaft hat sich mit rd. € 250 an den Kosten beteiligt, u.a. für die Gestaltung und den Druck der Plakate sowie anteilig an den Kosten für die Hüpfburg. Insgesamt war das Sommerfest ein großer Erfolg, sodass die Mieter bereits jetzt ein Herbstfest für September 2013 planen.



4. Baurecht der Immobilie in Zittau

Bezüglich der von der Gesellschaft betriebenen Nutzungsänderungsverfahren für die Mietfläche des Rest- und Sonderpostenmarktes gibt es zur Zeit noch keine endgültigen Ergebnisse.

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht angekündigt, hat der Rechtsanwalt der Gesellschaft am 12.12.2012 beim Verwaltungsgericht Dresden eine Untätigkeitsklage gegen die Kreisfreie Stadt Zittau erhoben.

Die Stadt Zittau hatte eine Frist von drei Monaten, über den Widerspruch der Gesellschaft vom 04.09.2012 gegen den Ablehnungsbescheid auf Erlass eines Vorbescheides zum Bauvorhaben „Umnutzung einer Teilfläche von 1.500 m² der bisherigen Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes für Rest- und Sonderposten in Höhe von 2.467 m² im Einkaufszentrum Dreiländerpark zu einer Verkaufsfläche für einen Fachmarkt für Elektro, Elektronik, Computer und EDV“ zu entscheiden. Dies hat die Stadt Zittau nicht getan. Mit Schreiben vom 19.12.2012 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die Stadt Zittau den Widerspruch an die Landesdirektion Sachsen als übergeordnete Behörde abgegeben hat.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts liegt weder eine Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen noch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts aufgrund unserer Untätigkeitsklage vor.

Im letzten Geschäftsbericht wurde berichtet, dass das Verwaltungsgericht Dresden einen unabhängigen Sachverständigen damit beauftragt hat, zu untersuchen, ob von dem Vorhaben der Gesellschaft (Umnutzung des Rest- und Sonderpostenmarktes in einen Textilmarkt und/oder Elektrofachmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von 2.500 m²) schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zu erwarten sind. Mit der Erstellung dieses Gutachtens wurde das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen BulwienGesa AG durch das Verwaltungsgericht beauftragt. U.a. wurde hierfür eine Kundenbefragung vom 07.03.-09.03.2012 am Standort durchgeführt.

5. Hochwasserschaden

Die Regulierung des Hochwasserschadens ist noch nicht abgeschlossen. Zum einen liegt ein „Versicherungsvorschlag“ zur Instandsetzung des Betonboden des Untergeschosses vor, zum anderen ein wesentlich umfangreicheres Angebot eines von uns beauftragten Ingenieurbüros. Unsere aktuelle Einschätzung geht dahin, dass eine Instandsetzung des Betonbodens nicht unbedingt erforderlich ist, so dass die Versicherungsentschädigung ggf. besser für eine zukünftige Schadensvermeidung verwendet werden könnte. Insoweit wird ein von uns zu erarbeitender Alternativvorschlag mit der Versicherung abgestimmt.

Die Versicherung will die Schadenregulierung insgesamt zusammen mit der Entscheidung über die zu treffenden Maßnahmen abwickeln.

Bericht des Beirats der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG

Teilnehmer Beirat

Hr. Metzner, Hr. Seltenreich

ILG Fonds GmbH

Hr. Kraft (Leiter Fondsmanagement)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 14. Juni 2013 in den Räumen der ILG Fonds GmbH / München einen ausführlichen Bericht abgegeben. Ursprünglich war geplant, die Sitzung im Objekt Zittau abzuhalten und die beiden Objekte zu besichtigen. Mit Hinblick auf die angespannte Verkehrssituation durch das Hochwasser – beide Objekte waren diesmal NICHT betroffen - wurde die Sitzung kurzfristig nach München verlegt.

Anhand der vorbereiteten Unterlagen wurde das Geschäftsjahr 2012 erörtert. Es wurden auf Basis der Prognoserechnung 2005 – 2016 wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012 dargestellt und darüber diskutiert. Die Darstellung der Liquiditätsreserve der Gesellschaft sowie der Kapitalbindung bis 31.12.2012 schloss dieses Kapitel ab.

Das Geschäftsjahr 2012 konnte mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen werden so dass erneut eine Liquiditätsmehrung gegenüber Prognose von 84,6 T€ (nach Ausschüttung) verzeichnet werden kann.

Zusätzlich wurde über die Situation der Mieter an beiden Standorten berichtet und eine erste Einschätzung zur geschäftlichen Entwicklung bis 31.12.2013 diskutiert. Die Fondsgeschäftsführung wird den Mietvertrag mit Repo hinsichtlich einer Beteiligung der Fondsgesellschaft an der positiven Entwicklung weiterhin kritisch überprüfen und ggf. Gespräche in den Weg leiten. Positiv gegen den Trend hat sich weiterhin der Umsatz des REWE Marktes in Görlitz entwickelt, so dass einerseits bereits zum 01. März 2012 die Miete um [REDACTED] angepasst werden konnte (Wertsicherungsklausel) und andererseits das Mietverhältnis durch Optionsausübung [REDACTED] verlängert wurde.

Intensiv wurden die Folgen des Schadens am Zittauer Gebäude durch das Jahrhunderthochwasser im Jahr 2010 diskutiert. Die Sanierung des Betonbodens des Untergeschosses ist noch nicht abschließend geklärt. Zwischen den Vorstellungen zur Regulierung des Schadens und denen der Fondsgeschäftsführung besteht noch eine erhebliche Diskrepanz. Vorgestellt wurde die Idee einer weißen Wanne für die in der „Tiefgarage“ befindlichen Gebäudeinstallationen. Dadurch ließen sich auf der einen Seite erhebliche Sanierungskosten vermeiden und andererseits eine wirkungsvolle Sicherung für nicht auszuschließende zukünftige Hochwasser vornehmen. Der Beirat unterstützt diesen Vorschlag und die Fondsgeschäftsführung zur baldigen Beendigung der Diskussion mit der Versicherung. Vor einer abschließenden Beauftragung möchte der Beirat informiert werden.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen. Verläuft das Geschäftsjahr 2013 ähnlich geordnet wie das Geschäftsjahr 2012, unterstützt der Beirat eine erneute Ausschüttung von 3,5% (d.h. 0,3% höher als in der Prognose).

Der Beirat dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

gez. Norbert Metzner

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2011

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 58,70 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1

Gesamtanzahl der Stimmen	20.249	58,70 %
abzgl. Stimmenthaltungen	157	0,46 %
= abgegebene Stimmen:	20.092	58,24 %
davon		
genehmigt:	20.092	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.249	58,70 %
abzgl. Stimmenthaltungen	403	1,17 %
= abgegebene Stimmen:	19.846	57,53 %
davon		
genehmigt:	19.846	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herrn Dr. Lauerbach als Geschäftsführer für das Jahr 2011 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.249	58,70 %
abzgl. Stimmenthaltungen	220	0,64 %
= abgegebene Stimmen:	20.029	58,06 %
davon		
genehmigt:	20.029	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat für seine im Jahr 2011 geleistete Tätigkeit Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.249	49,82%
abzgl. Stimmenthaltungen	708	2,05 %
= abgegebene Stimmen:	19.541	56,65 %
davon		
genehmigt:	15.921	81,47 %
nicht genehmigt:	3.620	18,53 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2012 bestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.741.469,85	1.724
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	47
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 298.376,00	- 298
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 306.134,20	- 319
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	63.860,23	68
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.681,49	18
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 592.453,79	- 615
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	623.047,58	625
9. sonstige Steuern	- 27.674,83	- 28
10. Jahresüberschuss	595.372,75	597
11. Verlustvortrag	- 8.063.653,17	- 8.661
12. Bilanzverlust	- 7.468.280,42	- 8.064

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.741.469,85	30.313,02 -	7.900,00	1.763.882,87
Zinsen und ähnliche Erträge	14.681,49	42.910,86 -	40.345,89	17.246,46
Sonstige Erträge	63.860,23	1.606,76 -	736,27	64.730,72
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	6.678,36	329.330,66	336.009,02
	<u>1.820.011,57</u>	<u>81.509,00</u>	<u>280.348,50</u>	<u>2.181.869,07</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	298.376,00	0,00	0,00	298.376,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	592.453,79	0,00	0,00	592.453,79
Grundsteuer	27.674,83	0,00	0,00	27.674,83
Sonstige Aufwendungen	306.134,20 -	1.890,27 -	41.326,93	262.917,00
bezahlte Vorsteuer	0,00	1.483,76	324.997,34	326.481,10
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	15.448,39 -	17.825,68 -	2.377,29
	<u>1.224.638,82</u>	<u>15.041,88</u>	<u>265.844,73</u>	<u>1.505.525,43</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>595.372,75</u>			
		<u>66.467,12</u>	<u>14.503,77</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>676.343,64</u>

4. Bestätigungsvermerk 2012

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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 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 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 17. April 2013



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

	1997			1998		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.500,0	2.500,0	0	2.500,0	2.978,4	478,7
Investitionsplan	0,0	378,8	378,8	0,0	- 39,0	- 39,0
+ Einnahmen	2.606,1	2.590,1	- 16,0	3.634,0	3.539,5	- 94,5
+ anteilige Einnahmen Kaufpreisabrechnung	0,0	45,5	45,5	0,0	-45,5	-45,5
- Ausgaben	- 1.790,2	1.716,6	73,6	- 1.325,5	- 1.203,9	121,6
- Ausschüttung	- 815,9	- 815,9	0,0	- 1.755,4	- 1.755,4	0,0
- einbeh. Kapitalertragsst.	0,0	- 3,5	- 3,5	0,0	- 7,4	- 7,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.500,0	2.978,4	478,4	3.053,1	3.466,7	413,6

	1999			2000		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.053,1	3.466,7	413,6	3.689,8	3.821,6	131,8
Investitionsplan	0,0	- 2,9	- 2,9	0,0	- 5,7	- 5,7
+ Einnahmen	3.722,8	3.253,4	- 469,4	3.741,9	3.212,7	- 529,3
- Ausgaben	- 1.330,7	- 1.384,4	- 53,7	- 1.335,7	- 1.291,0	44,7
- Ausschüttung	- 1.755,4	- 1.504,5	250,9	1.755,4	- 1.253,8	501,6
- einbeh. Kapitalertragsst.	0,0	- 6,7	- 6,7	0,0	- 6,8	- 6,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.689,8	3.821,6	131,8	4.340,6	4.477,0	136,4

	2001			2002		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	4.340,6	4.477,0	136,4	2.558,8	2.610,3	51,5
+ Einnahmen	3.761,3	3.363,8	- 397,5	1.971,3	1.652,5	- 318,8
- Ausgaben	1.341,8	1.347,7	- 5,9	- 927,2	- 913,7	13,5
- Ausschüttung	1.755,4	1.387,5	367,9	- 940,2	- 769,3	- 253,8
- einbeh. Kapitalertragsst.	0	0,3	- 0,3	0,0	- 0,5	- 0,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	5.004,7	5.105,3	100,6	2.662,7	2.579,3	- 83,4

	2003			2004		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.662,7	2.579,3	- 83,4	2.799,2	3.184,9	385,7
+ Einnahmen	1.988,8	2.250,3	261,5	2.095,6	1.908,1	- 187,5
- Ausgaben	- 912,1	- 871,0	41,1	- 920,0	- 1.482,5	- 562,5
- Ausschüttung	- 940,2	- 769,3	170,9	- 940,2	- 769,3	170,9
- einbeh. Kapitalertragsst.	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	- 1,1	- 1,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.799,2	3.184,9	385,7	3.034,6	2.840,1	- 194,5

	2005			2006		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.034,6	2.840,1	- 194,5	3.287,9	3.080,9	- 207,1
+ Einnahmen	2.116,9	1.674,9	- 442,0	2.129,4	1.642,1	- 487,3
- Ausgaben	- 940,2	- 852,9	70,5	- 926,5	- 823,6	+ 102,9
- Ausschüttung	- 940,2	- 581,2	359,0	- 940,2	- 580,3	- 359,9
einbeh. Kapitalertr.- St. (2005)	0,0	0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
Korr. USt..nach BP	0,0	0,0	- 0,0	0,0	+ 15,4	+ 15,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.287,9	3.080,9	- 207,1	3.550,6	3.334,4	- 216,2

	2007			2008		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.550,6	3.334,4	- 216,2	3.277,3	3.226,5	- 50,8
+ Einnahmen	2.148,6	1.662,6	- 486,0	2.252,7	1.735,1	- 517,6
- Ausgaben	1.481,8	1.173,1	+ 308,7	1.469,6	1.185,7	+ 283,9
- Ausschüttung	- 940,2	- 597,4	+ 342,8	- 940,2	- 597,4	- 342,8
einbeh. Kapitalertr.-St.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.277,3	3.226,5	- 50,8	3.120,2	3.178,5	+ 58,3

	2009			2010		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.120,2	3.178,5	+ 58,3	2.957,5	2.991,6	+ 34,1
+ Einnahmen	2.250,7	1.705,3	- 545,4	2.252,5	1.694,2	- 558,3
- Ausgaben	- 1.473,2	- 1.294,0	+ 179,2	- 1.477,6	- 1.276,5	+ 201,1
- Ausschüttung	- 940,2	- 597,4	+ 342,8	- 983,0	- 597,4	+ 385,6
einbeh. Kapitalertr.-St.	0,0	0,8	- 0,8	0,0	- 0,5	- 0,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.957,5	2.991,6	+ 34,1	2.749,4	2.811,4	+ 62,0

	2011			2012		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.749,4	2.811,4	+ 62,0	2.546,6	2.707,4	+ 160,8
+ Einnahmen	2.262,3	1.712,9	- 549,3	2.344,5	1.700,2	- 644,3
- Ausgaben	- 1.482,1	- 1.218,6	+ 263,4	2.064,1	1.230,1	+ 834,0
- Ausschüttung	- 983,0	- 597,4	+ 385,6	- 982,9	- 597,4	+ 385,5
einbeh. Kapitalertr.-St.	0,0	0,9	- 0,9	0,0	- 1,2	- 1,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.546,6	2.707,4	+ 160,8	1.844,1	2.578,9	+ 734,8

VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2012



Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 zzgl. 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	DM	DM	
1996/1997	- 91.013	- 94.889 (1)	
1998	3.618	1.536 (1)	
1999	3.803	2.716 (1)	
2000	3.845	1.997 (1)	
2001	5.183	3.752 (1)	
Übertrag	- 74.564	- 84.888	
	€	€	
Übertrag	- 38.124	- 43.403	
2002	2.868	1.639 (1)	
2003	2.985	2.907 (1)	
2004	3.303	674 (1)	
2005	3.378	1.965 (1)	
2006	3.428	2.029 (1)	
2007	1.897	1.648 (1)	
2008	2.299	1.886 (1)	
2009	2.339	1.536 (1)	
2010	2.392	1.277 (2)	
2011	2.474	1.768 (2)	
2012	1.045	2.032 (3)	
Summe	- 9.716	- 24.042	Differenz – 14.326

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen, ergeben sich - bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 (zzgl. 5 % Agio) - bis einschließlich des Veranlagungszeitraumes 2012 um € 14.326 niedrigere steuerliche Ergebnisse als prognostiziert. Zu den Gründen dieser in steuerlicher Hinsicht positiven Abweichung wird auf Ziffer I.3 und die entsprechenden Ausführungen in den vorausgegangenen Geschäftsberichten verwiesen. Zur Liquiditätsbetrachtung der Beteiligung unter Einbeziehung der steuerlichen Ergebnisse wird auf Ziffer I.5. verwiesen.

Im Jahr 2012 erfolgte eine Betriebsprüfung für die Jahre 2008 und 2009, die ohne Feststellung blieb. Das bedeutet, die von der Gesellschaft eingereichten Werte wurden bestätigt.

15.07.2013







ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439,
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de