



**Immobilien-Fonds Nr. 30**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2011**

**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Werra-Center Eschwege KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2011 .....</b>	<b>4</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2011 .....	4
a) Soll-Ist-Vergleich.....	4
b) Darlehen .....	4
c) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 .....	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 .....	6
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2011 .....	6
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	7
3. Ausschüttung 2011 .....	8
4. Steuerliches Ergebnis 2011 .....	8
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012 .....	8
6. Kapitalbindung zum 31.12.2011.....	9
<b>II. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>10</b>
1. Geschäftsverlauf der Mieter .....	10
2. Prognose 2012 .....	10
3. Ausschüttung 2012 .....	11
4. Sanierung Parkdeckattika, Parkdeckrampe & Fußgängerbrücken .....	11
5. Dachsanierung toom-Baumarkt .....	11
6. Erweiterungsbau Diskothek .....	12
<b>III. Bericht des Beirats.....</b>	<b>13</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010 .....</b>	<b>14</b>
<b>V. Jahresabschluss 2011.....</b>	<b>15</b>
1. Bestätigungsvermerk .....	15
2. Bilanz zum 31.12.2011 .....	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	17
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011 .....	18
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2011 .....</b>	<b>19</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 - 2011 .....</b>	<b>21</b>

1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2011

a) Soll-Ist-Vergleich

	2011 lt. Prospekt	2011 lt. Jahres- abschluss	Differenz* Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.567,7	1.570,1	+ 2,4
Zinseinnahmen	22,9	19,5	- 3,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.590,6</b>	<b>1.589,6</b>	<b>- 1,0</b>
Annuität	699,1	699,0	+ 0,1
Reparaturaufwand	70,2	10,9	+ 59,3
Rückstellung für Sanierungsarbeiten	0,0	40,0	- 40,0
Nebenkosten	31,7	12,5	+ 19,2
Mietausfallwagnis	31,4	0,0	+ 31,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,8	6,8	0,0
Verwaltungskosten	47,0	47,1	- 0,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>886,2</b>	<b>816,3</b>	<b>+ 69,9</b>
Einnahmenminderung			- 1,0
Ausgabenminderung			+ 69,9
<b>Liquiditätsmehrung aus lfd. Rechnung</b>			<b>+ 68,9</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

\*Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

b) Darlehen

	2011 lt. Prospekt T€	2011 lt. Jahresabschluss T€	Differenz T€
Darlehensstand 31.12.2011	11.304,0	11.304,0	0,0

Bis zum [ ] beträgt der Zinssatz – unter Berücksichtigung von geleisteten Darlehen und Zinsvorauszahlungen [ ]. Danach hat die Gesellschaft ein Optionsrecht, einen Zinssatz von [ ] p.a. bis zum [ ] zu vereinbaren. Dieses Optionsrecht kann frühestens 2 Monate vor dem [ ] ausgeübt werden.

c) Erläuterungen zu den Abweichungen

**Mieteinnahmen: Mehreinnahmen + T€ 2,4**

Die im Jahr 2010 durchgeführten Mietanpassungen wurden mit geringfügig höheren Werten durchgeführt als prognostiziert [ ]. Hieraus erklären sich die geringfügig höheren Mieteinnahmen.

### **Zinseinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 3,4**

Die bei der Pfandbriefanlage erzielte Rendite lag geringfügig unter dem kalkulierten Wert von 4,00 % p.a. Das Zinsniveau für kurzfristige Geldanlage lag im Berichtsjahr mit 0,67 % bis 1,00 % p.a. deutlich unter dem Prospektansatz, so dass insgesamt gegenüber dem Prospektansatz (2,50 % p. a.) ein deutlich geringeres Zinsergebnis erzielt werden konnte.

Aufgrund des Liquiditätsüberschusses konnten die Zinseinnahmen trotz niedrigerem Zinsniveau aber wieder annähernd die prognostizierten Werte erreichen.

### **Reparaturaufwand: Einsparung T€ 19,3**

Im Berichtsjahr wurden Reparatur- und Wartungsarbeiten in einem weit geringeren Umfang erforderlich als prognostiziert. Aufgrund der anstehenden Sanierung der Parkdeckrampe, der Brückenanlagen sowie der Attika bei Kaufland wurden im Berichtsjahr in Abstimmung mit dem Beirat erneut Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen erhöhen sich im Berichtsjahr um T€ 40,0 auf nunmehr T€ 210,0. Die gebildeten Rückstellungen reichen voraussichtlich aus, die Aufwendungen für die Großreparaturen abzudecken.

Demzufolge liegt der Reparaturaufwand unter Berücksichtigung der Rückstellungen und Aufwendungen für die Sanierungsarbeiten mit T€ 50,9 um T€ 19,3 unter dem prognostizierten Wert von T€ 70,2. Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Flachdachabdichtung toom	6,4
Instandsetzung Blitzschutz	2,6
Sonst. Instandsetzungskosten (u.a. Beleuchtung Parkdeck)	1,9
<b>Zwischensumme</b>	<b>10,9</b>
Sanierung Parkdeckrampe, Brückenanlage u. Attika / Rückstellung	40,0
<b>Summe</b>	<b>50,9</b>

### **Nebenkosten: Einsparung T€ 19,2**

Bei den Nebenkosten ergaben sich Einsparungen bei den Positionen Grundsteuer (+T€ 0,5), Versicherung (+ T€ 12,8), Beiratsvergütung (+T€ 0,2), sowie Nebenkostenrückerstattungen aus 2010 (+T€ 5,7).

### **Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 31,4**

Aufgrund der regelmäßig eingehenden Mietzahlungen aller Mieter wurde das kalkulierte Mietausfallwagnis nicht in Anspruch genommen.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz*
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	391,3	678,9	+ 287,6
+ Summe Einnahmen	1.590,6	1.589,6	- 1,0
- Summe Ausgaben	- 886,2	- 816,3	+ 69,9
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.095,7</b>	<b>1.452,2</b>	<b>+ 356,5</b>
- Ausschüttung 2011: 7,50% p.a. (anstatt 7,25 % p.a.)	- 618,4	- 639,8	- 21,4
- Steuerabzugsbeträge	0,0	- 1,7	- 1,7
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011</b>	<b>477,3</b>	<b>810,7</b>	<b>+ 333,4</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

\*Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

Aufgrund der erzielten Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan sowie aus der lfd. Rechnung 2004 - 2011 hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, die Ausschüttung für das Jahr 2011 von 7,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. zu erhöhen.

Beachten Sie in diesem Zusammenhang bitte auch die Aufstellung „Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2011“ unter Punkt VI.

Obwohl in den Jahren 2005-2011 insgesamt T€ 145,6 mehr ausgeschüttet wurden als prognostiziert, besteht eine um T€ 333,4 höhere Liquiditätsreserve. Einsparungen bei Instandhaltungen (T€ 103) und nicht verbrauchtes Mietausfallwagnis (T€ 214) wurden damit nicht ausgeschüttet.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2011

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen			
- Wertpapiere des Anlagevermögens		199,0	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	913,2		
- Sonstige Vermögensgegenstände	22,9		1.135,1
<b>Abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		215,3	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7,1		
- sonstige Verbindlichkeiten	102,2		324,6
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011</b>			<b>810,5</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

**Wertpapiere des Anlagevermögens T€ 199,0**

	Nennwert	Anschaf- fungskurs	Kurs zum 31.12.2011	Zins	Bilanzwert
	T€	%	%	%	T€
UniCredit Bank AG Hyp.-Pfandbrief S. 1162 v. 05 Fälligkeit am: 03.02.2015	100,0	98,07	104,7	3,50	98,1
Dexia Municipal Agency – EO Med-T. Obl. Foncières Fälligkeit am 24.09.2020	100,0	100,89	89,2	3,50	100,9
<b>Summe</b>	<b>200,0</b>				<b>199,0</b>

Wie vorgesehen wurden im Jahr 2010 festverzinsliche Wertpapiere mit einem Nominalwert von T€ 100,0 mit 10 jähriger Laufzeit erworben. Aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus konnten diese allerdings nur zu einem geringfügig niedrigeren Zinsniveau als im Prospektansatz (nominal 3,50 % anstatt 4,00%) angelegt werden.

Die am Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen betragen T€ 4,11 und sind als sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 913,2**

	T€
West LB International S. A., Festgeldkonto, zum 31.12.2011	411,8
LBBW und West LB International S. A. , laufende Konten, zum 31.12.2011	501,4
<b>Summe</b>	<b>913,2</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Abgrenzung Festgeld-/Wertpapierzinsen	4,1
Nebenkostenabrechnungen 2011	17,5
Sonstiges	1,3
<b>Summe</b>	<b>22,9</b>

Alle Positionen wurden in 2012 ausgeglichen.

**Rückstellungen**

	T€
Sanierung Parkdeckrampe	208,5
Kosten des Jahresabschlusses 2011	6,8
<b>Summe</b>	<b>215,3</b>

Für die Sanierungsarbeiten am Parkdeck wurden in 2011 wurden zusätzlich T€ 40,0 Rückstellungen gebildet. Aufgrund einer Sachverständigenprüfung wurden hiervon T€ 1,5 der Rückstellungen aufgelöst.

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Stadt Eschwege (Müllabrechnung 2011, Grundsteuernacherhebung 2011)	2,7
Stadtwerke Eschwege GmbH (Stromabrechnung 2011)	1,5
Knigge (Winterdienst 11-12/2011)	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / diverse Kreditoren*	1,7
<b>Summe</b>	<b>7,1</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Im Jahr 2012 wurden alle Verbindlichkeiten ausgeglichen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
USt.-Vor Anmeldung November und Dezember 2011	23,9
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks zum 31.12.2011	78,2
<b>Summe</b>	<b>38,0</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Bis auf T€ 4,5 wurden diese Verbindlichkeiten ausgeglichen.

## 3. Ausschüttung 2011

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 wurde im Dezember 2011 in Höhe von 7,50 % p. a. ausbezahlt. Bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) betrug die Ausschüttung

**€ 7.500.**

Die Ausschüttung wurde in Abstimmung mit dem Beirat gegenüber dem prospektierten Ansatz um 0,25 % p. a. erhöht, da sich die Liquiditätslage gegenüber den Erwartungswerten positiver entwickelte. Vergleichen Sie hierzu unsere Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1a und 2 a.

## 4. Steuerliches Ergebnis 2011

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt

**€ 6.440 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und**

**€ 235 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.**

Dieser liegt um € 926 höher als prospektiert. Ursächlich hierfür sind die Einsparungen aus der lfd. Rechnung (vgl. Ziffer 1) sowie die Rückstellungsbildung für die Parkdeckrampe, die erst im Jahr der Inanspruchnahme bzw. der Bezahlung als steuerlicher Aufwand berücksichtigt werden kann. Die Mehrbelastung durch das erhöhte steuerliche Ergebnis wird durch die erhöhte Ausschüttung im Jahr 2011 (7,50 % p. a. statt 7,25 % p. a.) teilweise kompensiert.

## 5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2012 beträgt € 73.850.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswerts.

## 6. Kapitalbindung zum 31.12.2011

Eine Gegenüberstellung der zum 31.12.2011 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerzahlungen bzw. -erstattungen und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen.

	Prospekt Kapital-einzah-lung (-) Aus-schüt-tung (+)	Pro-spekt Steuer-liches Erge-bnis aus V+V	Ist Kapitalein-zahlung (-) Ausschüttung (+)	Ist Steu-erliches Ergebnis aus V+V	Ist Steu-erliches Ergebnis aus Kapi-talver-mögen	Ist Steu-erliches Ergebnis Summe	Differenz Kapitalein-zahlung (-) Ausschüt-tung (+)	Diffe-renz Steuer-liches Erge-bnis aus
	€	€	€	€	€	€	€	€
2004	-105.000		-105.000					
2004	1.812	- 25.169	1.812	-24.072				
2005	7.250	4.458	7.500	5.119				
2006	7.250	4.540	7.500	4.795				
2007	7.250	4.729	7.500	5.555				
2008	7.250	5.335	7.500	6.869				
2009	7.250	5.395	7.500	6.532				
2010	7.250	5.613	7.500	6.481				
2011	7.250	5.749	7.500	6.440	235			
Summe Aussch.	52.562		54.312					
∑	-52.438	10.650	-50.688	17.719	235	17.954	1.750	7.304

	€	€
Individueller Steuersatz	44,31%	30%
Steuerzahlung/-erstattung	-8.017	-5.448
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	54.312	54.312
Kapitalbindung IST	-58.705	-56.136
Kapitalbindung lt. Prospekt	-57.157	-55.633
Differenz	-1.548	-503

Zum 31.12.2011 steht einem kumulierten Kapitaleinsatz von - € 50.688 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z. B. 44,31 % eine Steuerzahlung in Höhe von € 4.719 gegenüber. Das gebundene Kapital beträgt somit € 57.157. Aus der Auflistung ist zudem ersichtlich, dass die Ausschüttungen insgesamt um € 1.750 höher und die kumulierten steuerlichen Ergebnisse um € 7.304 höher ausfallen als prospektiert. Der Wert der Kapitalbindung fällt bei den unterstellten Steuersätzen aufgrund der höheren steuerlichen Ergebnisse gegenüber dem Prospektwert trotz erhöhter Ausschüttungen schlechter aus. Die höheren steuerlichen Ergebnisse sind auf die Einsparungen vergangener Jahre (insbesondere das nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis) mit entsprechenden steuerlichen Auswirkungen und die dadurch entstandene verbesserte Liquiditätsreserve zurückzuführen. In 2012 wird es durch den Verbrauch der Rückstellungen für die Instandsetzungsmaßnahmen einen erheblichen Ausgleich geben.

Anmerkung: Der Spitzensteuersatz von 44,31 % beinhaltet bereits den Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Bei den angegebenen Steuersätzen von 40 % und 30 % ist unterstellt, dass diese Sätze den Solidaritätszuschlag ebenfalls beinhalten.

### 1. Geschäftsverlauf der Mieter

An dieser Stelle werden regelmäßig die seitens der Mieter gegenüber unserer Vor-Ort-Verwalterin kommunizierten Geschäftsverläufe, Stimmungstendenzen bzw. Erwartungshaltungen aufgeführt:

#### **Kaufland**

Aufgrund seines umfangreichen Sortiments und seinem guten Preis-Leistungsverhältnis erreicht der Kaufland Markt am Standort eine gewisse regionale Bedeutung und kann sich auch gegen die in 2010 angesiedelte Konkurrenz im näheren Umkreis (ALDI Nord, EDEKA) gut behaupten. Im Jahr 2011 hat Kaufland in einen Umbau der elektronischen Lautsprecheranlage im Markt investiert. Im Jahr 2012 wurde u.a. die Steuerung der Lüftungsanlage erneuert.

Die Marke Kaufland wurde im Jahr 2012 zum zweiten Mal in Folge zum Testsieger im Bereich Lebensmittelmärkte vom Deutschen Institut für Service-Qualität gewählt.

#### **toom Baumarkt**

toom Baumarkt erfreut sich seit dem Umbau im Jahr 2010 einer positiven Umsatzentwicklung. Hierbei profitiert toom von der geringen regionalen Konkurrenz sowie von der Geschäftsaufgabe eines lokalen Baustoffhändlers im Jahr 2012. Für das Jahr 2012 rechnet der Markt mit einem [REDACTED] gegenüber dem Vorjahr und würde damit sogar die eigenen Planzahlen übertreffen. Der Markt rechnet mit ca. [REDACTED] zahlenden Kunden pro Jahr. Im Herbst 2012 wurde das stellenweise undichte Flachdach durch Auflage einer weiteren Bitumschicht überarbeitet (siehe auch Punkt II.5).

#### **G & M Tanzlokal**

Der Mieter verzeichnet auch im Jahr 2012 stabile Umsätze. Die Öffnungszeiten wurden auf die Tage Freitag und Samstag reduziert. Der Umsatz pro Kunde stieg allerdings leicht, so dass sich insgesamt ein stabiles Ergebnis verzeichnen lässt.

Der Mieter profitiert [REDACTED]

[REDACTED]. Abzuwarten sind die Auswirkungen einer für 2013 angekündigten Erhöhung der GEMA-Gebühren, die für einen Großteil der Diskothekenbetreiber Kostensteigerungen bedeuten könnte. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs fragte der Diskothekenbetreiber im Jahr 2011 an, ob ein Erweiterungsbau der Diskothek um 200 m<sup>2</sup> möglich sei. Auf den Stand der Vertragsverhandlungen wird in Punkt II.6 näher eingegangen.

#### **Prognose 2012**

Im Jahr 2012 wurden die Sanierungsarbeiten an der Parkdeckattika sowie an der Parkdeckrampe durchgeführt. Hierfür waren zum 31.12.2011 Rückstellungen in Höhe von T€ 208,5 vorhanden. Die Sanierungsarbeiten an Parkdeckattika und Parkdeckrampe wurden weitgehend abgeschlossen. Die Arbeiten werden voraussichtlich mit Kosten von T€ 171,7 abgeschlossen, so dass dies im Jahr 2012 vollständig über die hierfür vorgesehenen Rückstellungen abgedeckt ist. Für Restarbeiten, die dieses Jahr nicht mehr durchgeführt werden konnten, werden die restlichen Rückstellungen in Höhe von T€ 36,8 beibehalten. Weiterhin wurde im Jahr 2012 eine notwendige Sanierung des Flachdachs auf einer Teilgebäudefläche des toom-Baumarktes durchgeführt (T€ 47,4). Diese konnte vollständig im Rahmen des vorhandenen Instandsetzungsbudgets (T€ 70,4) durchgeführt werden.

Die Prognoserechnung ergibt für 2012 per Saldo ein voraussichtlich besseres Ergebnis von T€ 15,4 oberhalb der Planwerte.

### **2. Ausschüttung 2012**

Aufgrund der erwarteten positiven Prognoserechnung wird die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 in Übereinkunft mit dem Beirat erneut um 0,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. erhöht. Dies ist durch die überplanmäßige Liquiditätsreserve sowie den planmäßigen Verlauf der Sanierungsarbeiten begründet.

### **3. Sanierung Parkdeckattika, Parkdeckrampe & Fußgängerbrücken**

Im Jahr 2012 wurden die bereits in den Vorjahren vorgesehene Sanierung der Parkdeckattika sowie der Parkdeckrampe in Angriff genommen.

Die Parkdeckattika wurde umlaufend auf 231,5 m mit einer neuen Abdeckung versehen. Die darunter liegenden vertikalen und horizontalen Fugen wurden zusätzlich neu abgedichtet. Somit kann nunmehr kein Wasser mehr über die Außenwände des Gebäudes eindringen. Diese Maßnahme wurde im Monat Juni mit Einsparungen gegenüber der Planung von T€ 22,4 erfolgreich abgeschlossen. Über einen wasserabweisenden Außenanstrich der Fasadewände muss noch entschieden werden.

Darüber hinaus ist, ausreichende liquide Mittel vorausgesetzt, weiterhin angedacht, die restlichen Fugen am Parkdeck, über 4 Jahre verteilt, nachzubessern.

Nach erneuter Prüfung zur Beschaffenheit des Rampenbetons konnte im September 2012 mit der Sanierung der Parkdeckrampe begonnen werden. Die Risse im Bereich der Parkdeckrampe wurden verpresst. Anschließend wurde eine neue Beschichtung (OS8) aufgebracht. Damit wird verhindert, dass mit Chlorid (Streusalz) belastetes Wasser in die Konstruktion eindringt und die Bewehrung beschädigt.

Ergänzend zur vorgenannten Maßnahme wird derzeit von einem Statiker geprüft, ob Fugenschnitte quer zur Fahrbahn die Problematik mindern. Die Stellungnahme des Statik-Büros liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor. Über die Weiterführung der Maßnahmen werden wir im nächsten Jahr berichten.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass unerlaubterweise Fahrzeuge die Rampe befahren haben, deren Gesamtgewicht die zulässige Belastung überschritten hat. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, dass eine Höhenbegrenzung und/oder Videoüberwachung an der Rampe installiert wird, wodurch Mißbrauch verhindert wird bzw. Schadensverursacher identifiziert werden können. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten können voraussichtlich im kalkulierten Rahmen des Instandsetzungsbudgets durchgeführt werden.

### **4. Dachsanierung toom-Baumarkt**

Aufgrund verstärkt auftretender Dachundichtigkeiten am Flachdach eines Teilgebäudes des toom-Baumarkts wurde die Sanierung des Flachdachs des toom-Baumarktes notwendig. Für die Maßnahme wurden 4 Angebote bei lokalen und überregionalen Anbietern eingeholt. Die Maßnahmen fanden im Zeitraum September bis Oktober 2012 statt. Das Dach wurde mit einer weiteren Bitumenschicht fachgerecht abgedichtet.

Da die Instandsetzungsmaßnahmen erst im Herbst 2012 durchgeführt wurden, findet die Endabrechnung allerdings erst nach Ende des Berichtszeitpunkts statt.

### 5. Erweiterungsbau Diskothek

Bereits im Vorjahr haben wir die geplante Erweiterung der Diskothekenfläche durch einen 200 m<sup>2</sup> großen Vorbau auf dem Vorplatz in Verbindung mit einer Laufzeitverlängerung des Mietvertrags angekündigt.

Mitten in die Planungsphase traf die Ankündigung der GEMA, eine deutliche Gebührenerhöhung für Musiknutzungsrechte bei Diskothekenbetreibern durchzuführen. Für viele Diskothekenbetreiber bedeutet dies ein schwer kalkulierbares Kostenrisiko. Für den Standort in Eschwege rechnet der Betreiber allein für den Bestandsbau mit jährlichen Mehrkosten von bis zu [REDACTED], die bei einer Flächenerweiterung noch deutlich steigen würden.

Bis zur endgültigen rechtskräftigen Entscheidung über die tatsächliche Höhe der Mehrkosten an die GEMA möchte der Betreiber daher die Investitionsentscheidung für den Erweiterungsbau nicht treffen. Sofern dies in einem der Folgejahre aktuell wird, werden wir Sie über den aktuellen Stand informieren.

#### Bericht über die Beiratssitzung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG am 16.11.2012 in München

##### Teilnehmer:

##### Beiräte:

Herr Thomas Neu	Anlageberater, Vöhringen
Herr Heinrich H. Seltenreich	Unternehmensberater/Insolvenzverwalter, Mannheim

##### ILG Fonds GmbH, München:

Herr Jürgen Kraft	Leiter Fondsmanagement
Herr Josef Mühlbauer	Assetmanager

Erschüttert nehmen die erschienenen Beiräte die Nachricht vom Tod ihres Kollegen Friedhelm Müller zur Kenntnis. Der Beirat dankt Herrn Müller posthum für sein Engagement.

Turnusgemäß findet eine Beiratswahl statt, so dass der Beirat wieder aus 3 Mitgliedern bestehen wird.

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 16.11.2012 in Eschwege einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2011 und die erwarteten Zahlen für das Geschäftsjahr 2012 dargestellt und darüber diskutiert. Daneben wurde über den Geschäftsverlauf der Hauptmieter sowie die erfolgte Sanierung der Parkdeckattika und der Auffahrtsrampe sowie die Dachregeneration beim toom-Baumarkt berichtet und diskutiert. Die Gründe für die Zurückstellung der geplanten Erweiterung der Diskothek sowie eventuelle Alternativen wurden erläutert. Im Anschluss an die Sitzung erfolgte eine Objektbegehung mit Schwerpunkt bei den durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2011 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2011 und 2012 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2011 verwiesen.

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

gez. Thomas Neu

gez. Heinrich H. Seltenreich

An der Abstimmung zum Geschäftsjahr 2010 haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 61,67 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.260.415</b>	<b>61,67 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	80.000	0,94 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.180.415</b>	<b>60,73 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.180.415</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.260.415</b>	<b>61,67 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	80.000	0,94 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.180.415</b>	<b>60,73 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.180.415</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2010 erteilt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.260.415</b>	<b>61,67 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	100.000	1,17 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.160.415</b>	<b>60,50 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.160.415</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine bisher geleistete Tätigkeit erteilt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>5.210.415</b>	<b>61,08 %</b>
abzügl. Stimmenthaltungen	170.000	1,99 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>5.040.415</b>	<b>59,09 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.040.415</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CIVIS Treuhand GmbH, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2011 bestellt.

1. 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011 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.

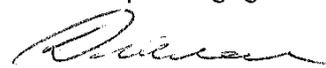
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 14. August 2012



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Georg Diepolder  
Wirtschaftsprüfer



3. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.644.274,21	1.620
2. sonstige betriebliche Erträge	50,00	31
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 510.103,00	- 510
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 170.727,00	- 187
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	7.000,00	4
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.021,70	2
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 402.163,15	- 412
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	581.352,76	548
9. sonstige Steuern	- 21.306,18	- 19
10. Jahresüberschuss	560.046,58	529
11. Gewinnvortrag	744.720,25	216
12. Bilanzgewinn	<u>1.304.766,83</u>	<u>745</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.11 €	zum 31.12.11 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.644.274,21	121,01 -	15.000,00	1.629.395,22
Zinsen und ähnliche Erträge	20.021,70	4.125,48 -	4.111,13	20.036,05
Sonstige Erträge	50,00	0,00	0,00	50,00
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	22,99	309.562,10	309.585,09
	<u>1.664.345,91</u>	<u>4.269,48</u>	<u>290.450,97</u>	<u>1.959.066,36</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	510.103,00	0,00	0,00	510.103,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	402.163,15	0,00	0,00	402.163,15
Grundsteuer	21.306,18	0,00 -	2.705,76	18.600,42
Sonstige Aufwendungen	170.727,00	17.060,92 -	48.762,45	139.025,47
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.051,67	17.120,54	19.172,21
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	32.341,89	268.290,04	300.631,93
	<u>1.104.299,33</u>	<u>51.454,48</u>	<u>233.942,37</u>	<u>1.389.696,18</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>560.046,58</u>			
		- 47.185,00	56.508,60	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>569.370,18</u>

## VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2011



	2004		2005				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve							
Jahresanfang					+ 200,0	+ 310,4	+ 110,4
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004			+78,5		-	-	-
+ Einnahmen			+ 3,7		+ 1.489,7	+ 1.489,0	- 0,7
- Ausgaben			+ 28,2		- 839,3	- 788,8	+ 50,5
- Ausschüttung			0,0		- 648,4	- 665,9	- 17,5
- anrechenbare Steuern			0,0		0,0	- 0,3	- 0,3
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 200,0</b>	<b>+ 310,4</b>	<b>+ 110,4</b>	<sup>1</sup>	<b>+ 202,0</b>	<b>+ 344,4</b>	<b>+ 142,4</b>
<b>Jahresende</b>							

	2006		2007				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 202,0	+ 344,4	+ 142,4		+ 202,5	+ 384,9	+ 182,4
Jahresanfang							
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004**	-	+ 4,4	+ 4,4	<sup>2</sup>	-	-	-
+ Einnahmen	1.489,7	1.492,9	+ 3,2		1.506,6	1.509,9	+ 3,3
- Ausgaben	- 840,8	- 786,8	+ 54,0		- 850,5	- 805,9	+ 44,6
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,8	- 21,4		- 648,4	- 669,8	- 21,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1		0,0	- 1,4	- 1,4
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>202,5</b>	<b>384,9</b>	<b>+ 182,4</b>		<b>210,3</b>	<b>417,7</b>	<b>+ 207,4</b>
<b>Jahresende</b>							

	2008		2009				
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 210,3	+ 417,7	+ 207,4		+ 260,6	+ 496,6	+ 236,0
Jahresanfang							
+ Einnahmen	1.567,5	1.595,5	+ 28,0		1.578,2	1.580,5	+ 2,4
- Ausgaben	- 868,8	- 846,9	+ 21,9		- 883,8	- 837,6	+ 46,2
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,7	- 21,3		- 648,4	- 669,7	- 21,3
- anrechenbare Steuern					0,0	- 3,0	- 3,0
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>260,6</b>	<b>496,6</b>	<b>+ 236,0</b>		<b>306,5</b>	<b>566,8</b>	<b>+ 260,3</b>
<b>Jahresende</b>							

- 1) Vergleichen Sie hierzu die Erläuterungen aus dem Geschäftsbericht 2004 unter Punkt I Ziffer 2.
- 2) Auflösung einer im Jahr 2004 gebildeten, aber nicht vollständig in Anspruch genommenen Rückstellung (Kosten der Eintragung in das Handelsregister)

	2010		Abweichung	2011		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis		Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€		T€	T€	T€
Liquiditätsreserve	+ 306,5	+ 566,8	+ 260,3	391,3	678,9	287,6
Jahresanfang						
+ Einnahmen	1.588,5	1.592,3	+ 3,8	1.590,6	1589,6	- 1,0
- Ausgaben	- 885,3	- 840,0	+ 45,4	886,2	816,3	69,9
- Ausschüttung	- 618,4	- 639,7	- 21,3	618,4	639,8	-21,4
- anrechenbare Steuern		-0,5	- 0,5	0,0	1,7	- 1,7
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>391,3</b>	<b>678,9</b>	<b>+ 287,7</b>	<b>477,3</b>	<b>810,7</b>	<b>333,4</b>
<b>Jahresende</b>						

\* Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

## VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 - 2011



Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2004 - 2011 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	€	€	
<b>2004</b>	- 25.169	- 24.072 (1)	
<b>2005</b>	4.458	5.119 (1)	
<b>2006</b>	4.540	4.795 (1)	
<b>2007</b>	4.729	5.555 (1)	
<b>2008</b>	5.335	6.869 (1)	
<b>2009</b>	5.395	6.532 (1)	
<b>2010</b>	5.613	6.481 (2)	
<b>2011</b>	5.749	6.675 (3)	
<b>Summe</b>	<b>10.650</b>	<b>17.954</b>	

Die Gründe für das gegenüber dem prospektierten Wert höhere steuerliche Ergebnis liegen in den Einsparungen gegenüber dem Finanz- und Investitionsplan sowie in den ersparten Aufwendungen in den Jahren 2004 bis 2011. Vergleichen Sie bitte hierzu die Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1 bis 4 sowie die Anmerkungen im Geschäftsbericht 2004.

Mit Bescheid vom 13.11.2009 wurden die Steuerbescheide 2005 bis 2007 für endgültig erklärt.

Im Jahr 2012 fand eine Betriebsprüfung über die Jahre 2008 und 2009 statt, die ohne Feststellung blieb. Damit wurden die erklärten Ergebnisse der Gesellschaft bestätigt.







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](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)