



Immobilien-Fonds Nr. 25

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

**TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Leipzig-Portitz KG**



I. Zusammenfassung	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	6
1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	10
3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt	12
4. Steuerliches Ergebnis 2013	12
5. Ausschüttung 2013.....	13
6. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	14
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	17
III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt	18
1. Allgemeines	18
2. Geschäftsverlauf der Mieter	18
3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	18
4. Vermietungsstand 98% per 01.06.2015	20
5. Besondere Themen	21
IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	22
V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	24
VI. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	25
VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2013	29
VIII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2013	33

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 98%.

Mieteinnahmen ¹⁾	Soll in T€	Ist in T€
2013 (gemäß Prognose)	579,7	586,6
2013 (gemäß Prospekt)	1.557,9	586,6
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	21.787,1	14.901,9
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	1.697,4	1.659,5

¹⁾ Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013 (gemäß Prognose)	163,1	25,3

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	5.993,4	5.380,0
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prognose)	176,9	180,0
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prospekt)	190,4	180,0
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	2.181,3	2.762,8
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	509,7	605,8

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	0,0	0,0
2013 (gemäß Prospekt)	6,5	0,0
1996 – 2013 (gemäß Prospekt)	105,4	45,4
2011 – 2013 (gemäß Prognose)	0,0	0,0

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	0,1	- 0,2
2013 (gemäß Prospekt)	6,9	- 0,2
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	- 1,6	- 64,4
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	- 0,7	- 12,8

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prospekt)	+ 1,0	- 33,9
Veränderungen zum Vorjahr	+ 3,7	+ 0,1

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 70283 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	1995
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 19.713,5 (inklusive Einsparung T€ 139,2)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 11.166,4
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 11.709,9
Fremdkapital:	T€ 8.142,8
Anzahl der Gesellschafter:	231
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach; TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	
Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer errichteten und vermieteten Immobilie
Standort:	04349 Leipzig, Tauchaer Straße 260
Nutzung:	1995 – 2010 Stadtteilzentrum mit SB-Warenhaus 2011 Umgestaltung in Fachmarktzentrum ohne SB- Warenhaus
Baujahr:	1995
Grundstücksfläche:	25.790 m ²
Mietfläche:	7.505 m ²
Mieteinheiten:	24
Stellplätze:	395

1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose

Im Geschäftsbericht über die Geschäftsjahre 2008 und 2009 wurde die neue Prognoserechnung für die Jahre 2011 bis 2015 vorgestellt. Nachstehend wird neben dem Vergleich zur neuen Prognoserechnung unter Abschnitt 3 eine Gegenüberstellung zu den Prospektwerten vorgenommen.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	597,6	598,6	+ 1,0
Mietausfallwagnis	- 17,9	- 12,0	+ 5,9
Summe Mieteinnahmen	579,7	586,6	+ 6,9
Zinseinnahmen	2,0	0,2	- 1,8
Sonstige Einnahmen	0,0	35,9	+ 35,9
= Einnahmen	581,7	622,7	+ 41,0
Annuität	412,6	411,9	+ 0,7
davon Zinsen	235,7	231,9	+ 3,8
davon Tilgung	176,9	180,0	- 3,1
Reparaturaufwand	36,4	24,7	+11,7
Nebenkosten	46,8	115,3	- 68,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,2	6,2	0,0
Verwaltungskosten	80,0	80,0	0,0
= Ausgaben	582,0	638,1	- 56,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 0,3	- 15,4	- 15,1

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.
Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognose aufweisen.

Mieteinnahmen: + T€ 1,0 (Mehreinnahmen)

In 2013 konnten Mehrmieten in Höhe von T€ 1,0 erzielt werden, die sich als Summe verschiedener Veränderungen begründen lassen. Einer Mietreduzierung beim Mieter Asia-Bistro standen Mietanpassungen bei den Mietern Handyshop DuB com sowie dem Restaurant Paros (Giannikis) gegenüber. Ebenso gab es Veränderungen durch den Umzug der Geschenkartikelhändlerin Frau Nguyen Thi Bich Hanh (bisherige Fläche 206 m²) in die Leerstandsfläche der früheren Schlecker-Filiale (176 m²) zum 01.09.2013 und einer Zusammenlegung der ihrer bisherigen Fläche mit der zum 16.08.2013 frei gewordenen Mietfläche des ehemaligen Modegeschäfts Stylez von Herrn Singh Varinder (115 m²) durch Neuvermietung an den Computerhändler Christoph Wachler zum 18.10.2013.

Mietausfallwagnis: + T€ 5,9 (Einsparung)

Im Geschäftsbericht 2008/2009 wurde die ehemalige Schlecker-Mietfläche mit jährlichen Mieteinnahmen von T€ 12,0 kalkuliert. Aufgrund der schwierigen Lage der Fläche im hinteren Mall-Bereich konnte erst im Rahmen eines Flächentausches ein Nachmieter für die Mietfläche gefunden

werden. [REDACTED] wurde über das prognostizierte Mietausfallwagnis aufgefangen. Im Rahmen der Nachvermietung wurden Flächenverschiebungen nötig, diese führten zu temporären Leerständen, die das Mietausfallwagnis zusätzlich belastet haben. Dennoch blieb der Ausfall unter dem kalkulierten Wert. Somit ergibt sich eine Einsparung in Höhe von T€ 5,9, die thesauriert wird.

Zinseinnahmen: - T€ 1,8 (Mindereinnahmen)

Vor dem Hintergrund des historisch niedrigen Zinsniveaus wurden in 2013 T€ 1,8 geringere Zinseinnahmen erzielt als prognostiziert.

Sonstigen Einnahmen: + T€ 35,9 (Mehreinnahmen)

Die Sonstigen Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Weiterberechnung von Kosten des Parkplatzumbaus an die Eigentümergemeinschaft Tauchaer Straße 260, Leipzig im Zuge der Endabrechnung der Maßnahme.

Annuität: + T€ 0,7 (Einsparung)

Die Abweichung der Annuität in Höhe von T€ 0,7 beruht darauf, dass die finanzierende Bank die Tilgungsreduzierung nicht wie beantragt ab dem 01.01.2011, sondern erst ab dem 01.01.2012 gewährt hatte. In Folge dessen war die Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2011 um T€ 89,8 höher als prognostiziert. In den Folgejahren werden durch erhöhte Tilgungen Einsparungen im Zinsbereich generiert werden können. Im Geschäftsjahr 2013 standen Mehrausgaben für Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 3,1 Einsparungen bei Zinsen in Höhe von T€ 3,8 gegenüber, dies führte per Saldo zu geringfügigen Minderausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 0,7.

Reparaturaufwand: + T€ 11,7 (Einsparung)

Position	in T€
Messtechnische Untersuchung	3,7
Material für Stellplatzreparatur	2,3
Überprüfung Notlichtanlage	2,1
Flachdachreparatur	1,7
Reglertausch Lüftung Mall	1,5
Instandsetzung Blitzschutz	1,0
Sonstiges unter je T€ 1,0	12,4
Summe	24,7

Im Geschäftsjahr 2013 sind innerhalb der Objektgesellschaft um T€ 11,7 geringere Instandhaltungskosten angefallen als prospektiert. Instandhaltungsmaßnahmen auf Ebene der Eigentümergemeinschaft werden unter der Position Nebenkosten ausgewiesen. Die Einsparung aus der Nichtinanspruchnahme steht in den Folgejahren für anfallende Instandhaltungen zur Verfügung.

Nebenkosten: - T€ 68,5 (Mehrausgaben)

Position	in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten	54,2
Forderungsverluste	23,9
Kosten Neuvermietung	18,6
Periodenfremde Aufwendungen	9,9
Rechts- und Beratungskosten	3,9
Sonstige Kosten	3,4
Sonstiges unter je 1,0	1,4
Summe	115,3

In der Kostenposition nicht umlegbare Nebenkosten in Höhe von T€ 54,2 sind Aufwendungen enthalten, die im Rahmen der mietvertraglichen Regelungen teilweise oder ganz nicht auf die Mieter umlegbar waren. Darin enthalten sind Mietnebenkosten aus Nebenkostenvorauszahlungen an die WEG-Eigentümergeinschaft in Höhe von T€ 24,9, Grundsteuer in Höhe von T€ 17,0, Energiekosten in Höhe von T€ 9,6 sowie diverse Kosten für Reinigung, Wartungen, Abfallentsorgung, Hausmeister und Versicherungen in Höhe von T€ 2,7.

Die Forderungsverluste in Höhe von T€ 23,9 betreffen Forderungen gegenüber dem Nachbarn Trave aus dem Parkplatzumbau und aus Nebenkosten für gemeinsam genutzte technische Anlagen und Außenanlagen in Höhe von T€ 46,6.



Demgegenüber steht eine Wohngeldnachzahlung an die Eigentümergeinschaft in Höhe von T€ 22,7 für das Jahr 2011. Daraus ergibt sich per Saldo ein Forderungsverlust in Höhe von T€ 23,9. Dieser Forderungsverlust steht der Position Sonstige Einnahmen gegenüber.

Im Zuge von Neuvermietungen sind zudem Kosten insbesondere für Umbaumaßnahmen an den Mietflächen in Höhe von T€ 18,6 angefallen. Hierüber wird im Abschnitt Neuvermietungen berichtet.

Weiterhin sind in den Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 9,9 enthalten.



Des Weiteren sind im Geschäftsjahr 2013 Aufwendungen in Höhe von T€ 3,9 für Rechtsberatung und -verfolgung im Zuge von Rechtsstreitigkeiten und zur Forderungsbetreibung angefallen.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	163,4	39,3	- 124,1
+ Summe Einnahmen	581,7	622,7	+ 41,0
- Summe Ausgaben	582,0	638,1	- 56,1
= Liquidität vor Ausschüttung	163,1	23,9	- 139,2
- Ausschüttung 2013	0,0	0,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1
+ Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	0,0	1,5	+ 1,5
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	163,1	25,3	- 137,8

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64,5
+ Sonstige Vermögensgegenstände	26,0
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	23,4
- Rückstellungen	- 8,2
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 35,7
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 43,2
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1,7
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	25,1

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	36,3
Miete und Nebenkostenvorauszahlungen 2013	12,8
Nebenkostenabrechnung Pauschalbetrag 2013	10,0
Auslagenerstattungen	5,4
Summe	64,5

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Berichtszeitpunkt einige Einzelforderungen aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen mit einer Gesamthöhe von T€ 7,0 noch nicht beglichen. Darüber hinaus wurde für die Nebenkostenabrechnung 2013 bis zum Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung ein geschätzter Nachzahlungsbetrag von T€ 10,0 pauschal in Ansatz gebracht.

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position enthalten sind T€ 24,3 aus der Sonderumlage Parkplatz der WEG Tauchaer Straße sowie T€ 1,7 Baugenehmigungsgebühren der Stadt Leipzig.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Position	in T€
Landesbank Baden-Württemberg	16,9
Münchner Bank, Kautionskonten	6,2
Münchner Bank, Liquiditätskonto	0,1
Kassenbestand	0,2
Summe	23,4

Rückstellungen

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2013 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 6,2 gebildet. Des Weiteren wurde für eine ausstehende Haustechnikerrechnung eine Rückstellung in Höhe von T€ 2,0 gebildet. Beide Rückstellungen wurden in 2014 aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
ILG Fonds GmbH, Verwaltungskosten Vorauszahlung IV/2013	17,8
US-Elektro KG, Gewährleistungseinbehalt und Deckenplatten	5,9
Stadtwerke Leipzig, Strom 2013	4,2
3 B Dienstleistung Leipzig, Reinigung 12/2013	2,1
Wörner & Kollegen, Prozesskosten	1,6
Jens Schäfer, Dachreparatur	1,2
Sonstiges unter je T€ 1,0	2,9
Summe	35,7

Bis auf einen geringfügigen Restbetrag waren sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Finanzamt München, Umsatzsteuerverbindlichkeiten Dezember 2013	16,9
Nebenkostenabrechnungen Mieter	15,2
Mietkautionen	6,3
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,3
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,5
Summe	43,2

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung bis auf die Mietkautionen in Höhe von T€ 6,3 und noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks aufgrund von Gesamtrechtsnachfolgen in Höhe von T€ 4,3 ausgeglichen.

3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt

Um einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Emissionsprospekt zu ermöglichen, werden nachstehend in einem Soll-Ist-Vergleich die Ist-Werte im Vergleich zu den prospektierten Soll-Werten gegenübergestellt.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	1.600,0	598,6	- 1.001,4
Mietausfallwagnis	- 42,1	- 12,0	+ 30,1
Summe Mieteinnahmen	1.557,9	586,6	- 971,3
Zinseinnahmen	59,8	0,2	- 59,6
Sonstige Einnahmen	0,0	35,9	+ 35,9
= Einnahmen	1.617,7	622,7	- 995,0
Annuität	651,7	411,9	+ 239,8
davon Zinsen	461,3	231,9	+ 229,4
davon Tilgung	190,4	180,0	+ 10,4
Reparaturaufwand	79,1	24,7	+ 54,4
Nebenkosten	56,9	115,3	- 58,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,1	6,2	- 0,1
Verwaltungskosten	80,0	80,0	0,0
= Ausgaben	873,8	638,1	+ 235,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	+ 743,9	- 15,4	- 759,3

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

4. Steuerliches Ergebnis 2013

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (= DM 105.000) inklusive 5 % Agio beträgt

€ - 117 **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (= Verlust) und**

€ 1 **Einkünfte aus Kapitalvermögen.**

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

5. Ausschüttung 2013

Aufgrund der umfangreich dargestellten Situation konnte in 2013 keine Ausschüttung getätigt werden.

6. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 53.686 inklusive 5 % Agio

Gemäß Prognose

Jahr	Ausschüttungen gemäß Prospekt/Prognose *)				Steuerliches Ergebnis gemäß Prospekt/Prog- nose *)		Ein- künfte aus Kapi- talver- mögen in €
	Soll in €	Ist in €	Soll in %	Ist in %	Soll in €	Ist in €	
1995	- 53.686	- 53.686					
1995	703	153	1,375	0,300	- 45.633	- 45.884	
1996	2.812	2.812	5,500	5,500	1.615	1.378	
1997	2.812	2.812	5,500	5,500	1.638	1.326	
1998	2.812	2.812	5,500	5,500	1.717	677	
1999	2.812	1.790	5,500	3,500	1.822	1.448	
2000	2.812	1.790	5,500	3,500	2.596	1.110	
2001	2.812	3.477	5,500	6,800	2.662	3.199	
2002	2.940	1.917	5,750	3,750	1.475	1.611	
2003	2.940	1.534	5,750	3,000	1.555	1.650	
2004	2.940	1.534	5,750	2,500	1.611	1.324	
2005	2.940	1.278	5,750	2,500	497	1.316	
2006	2.940	1.278	5,750	0,000	631	1.352	
2007	2.940	0	5,750	0,000	660	1.521	
2008	3.068	0	6,000	0,000	1.407	1.775	
2009	3.068	0	6,000	0,000	766	1.708	
2010	3.068	0	6,000	0,000	387	- 1.932	
2011	0	0	0,000	0,000	- 386	- 5.857	34
2012	0	0	0,000	0,000	41	- 558	2
2013	0	0	0,000	0,000	- 27	- 117	1
Summe	- 9.268	- 30.499	86,875	42,350	- 11.098	- 32.952	37

*) Ab dem Jahr 2011 gilt die im Geschäftsbericht 2008/2009 veröffentlichte Prognoserechnung mit den abgebildeten Soll-Werten als Grundlage. Um auch einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Emissionsprospekt zu ermöglichen, werden die erzielten Ergebnisse in nachfolgender Tabelle auch den prospektierten Soll-Werten gegenübergestellt.

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 32.952	- 32.952	- 32.952
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	37	37	37
Steuerzahlung/-erstattung	16.466	13.171	9.876
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	23.187	23.187	23.187
Kapitalbindung Ist	- 14.033	- 17.328	- 20.623
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 3.718	- 4.828	- 5.938
Differenz	- 10.314	- 12.500	- 14.685

Gemäß Prospekt

Jahr	Ausschüttungen gemäß Prospekt				Steuerliches Ergebnis gemäß Prospekt		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in €
	Soll in €	Ist in €	Soll in %	Ist in %	Soll in €	Ist in €	
1995	- 53.686	- 53.686					
1995	703	153	1,375	0,300	- 45.633	- 45.884	
1996	2.812	2.812	5,500	5,500	1.615	1.378	
1997	2.812	2.812	5,500	5,500	1.638	1.326	
1998	2.812	2.812	5,500	5,500	1.717	677	
1999	2.812	1.790	5,500	3,500	1.822	1.448	
2000	2.812	1.790	5,500	3,500	2.596	1.110	
2001	2.812	3.477	5,500	6,800	2.662	3.199	
2002	2.940	1.917	5,750	3,750	2.884	1.611	
2003	2.940	1.534	5,750	3,000	3.042	1.650	
2004	2.940	1.534	5,750	2,500	3.152	1.324	
2005	2.940	1.278	5,750	2,500	1.864	1.316	
2006	2.940	1.278	5,750	0,000	2.365	1.352	
2007	2.940	0	5,750	0,000	2.474	1.521	
2008	3.068	0	6,000	0,000	2.753	1.775	
2009	3.068	0	6,000	0,000	2.873	1.708	
2010	3.068	0	6,000	0,000	1.451	- 1.932	
2011	3.068	0	6,000	0,000	3.123	- 5.857	34
2012	3.068	0	6,000	0,000	3.268	- 558	2
2013	3.323	0	6,500	0,000	3.528	- 117	1
Summe	191	- 30.499	105,375	42,350	- 806	- 32.952	37

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 32.952	- 32.952	- 32.952
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	37	37	37
Steuerzahlung/-erstattung	16.466	13.171	9.876
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	23.187	23.187	23.187
Kapitalbindung Ist	- 14.033	- 17.328	- 20.623
Kapitalbindung lt. Prospekt	595	514	433
Differenz	- 14.627	- 17.842	- 21.056

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 inklusive Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 1.132.

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

1. Allgemeines

Die Region Leipzig kann immer mehr von der bestehenden Ansiedlung von Großunternehmen aus den verschiedensten Branchen wie BMW, Siemens, Porsche, Amazon, Unister und DHL profitieren. Seit Jahren wird ein deutliches Wirtschaftswachstum verzeichnet. Auch der Arbeits- und der Immobilienmarkt stabilisieren sich zunehmend.

Ein kürzlich im Auftrag der „Wirtschaftswoche“ und des Online-Portals Immobilienscout24 durchgeführtes Ranking kürte die Stadt Leipzig zur dynamischsten Großstadt im Osten Deutschlands. Der deutschlandweite Vergleich ergab Platz 4 von 69 untersuchten Kommunen. Leipzig profitiert hierbei insbesondere von der Ansiedlung attraktiver Arbeitgeber und dem Zuzug junger und gut ausgebildeter Menschen.

2. Geschäftsverlauf der Mieter

Nach dem Abschluss der Umbauarbeiten Mitte 2012 hat sich der Portitz Treff als Einkaufsstandort im Leipziger Osten stabilisiert. Die Mieter berichten zum Großteil von einem zufriedenstellenden Geschäftsverlauf. Insbesondere die an den Parkplatz angrenzenden Mietflächen werden gut frequentiert.



3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Nachvermietung Modegeschäft „Stylez“ und Drogeriemarkt Schlecker

Nachdem der Mietvertrag über das Modegeschäft „Stylez“ mit Herrn Singh Varinder zum 16.08.2013 ausgelaufen ist, wurde die Fläche ab dem 18.10.2013 [REDACTED] an den Chemnitzer Computerhändler Christoph Wachler vermietet, der hier seinen zweiten Shop betreibt. In diesem Zuge wurde die Mietfläche von bisher 115 m² um die Fläche der Wäschetruhe auf 320 m² vergrößert. Die Mieterin der Wäschetruhe, Frau Thi Bich Hahn Nguyen, wurde in die bis zu diesem Zeitpunkt leerstehende ehemalige Schlecker-Fläche umgesiedelt. Die Gesamtkosten der in diesem Zusammenhang erforderlichen Umbaumaßnahmen betrugen T€ 18,6. Zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen wurde durch Herrn Wachler ein sechsmonatiger Mietvorschuss geleistet.

Nachvermietung ehemalige Post

Erfreulicherweise konnte im Jahr 2013 nach längerem Leerstand auch die ehemalige Post im Portitz Treff wieder vermietet werden. Mieter ist Michael Kefalas, der die Mietfläche als Lager für seinen Bekleidungsverkauf nutzt.

Herr Kefalas bringt sich durch regelmäßig im Center stattfindende Modenschauen in die Mietergemeinschaft ein.

Mietvertragsverlängerung Nagelstudio

Das Mietverhältnis mit Frau Thi Ngoc Nguyen vom Nagelstudio wurde durch Nachtrag vorzeitig um weitere [REDACTED] bis zum [REDACTED] verlängert.

Optionsziehung Friseur

Das Mietverhältnis mit Frau Anett Weber, Betreiberin des Ladens Friseur Abschnitt 88, wurde durch die Mieterin durch Ziehung der eingeräumten Mietvertragsverlängerungsoption um weitere [REDACTED] verlängert.

Mietvertragsverlängerung Schlüsseldienst

Der Mietvertrag mit Herrn Friedrichs vom Schlüsseldienst wurde durch Nachtrag um [REDACTED] verlängert. In diesem Zuge wurde dem Mieter, wie von ihm gefordert, zweimal das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis um jeweils ein weiteres Jahr zu verlängern.

Mietvertragsverlängerung Apotheke

Im Zuge der vorzeitigen Verlängerung des Mietverhältnisses mit der Apothekerin Frau Warthenberg-Martin um [REDACTED] musste ab Beginn der Verlängerungsperiode eine Reduzierung des monatlichen Mietzinses von [REDACTED] €/m² akzeptiert werden. [REDACTED] liegt dieser Wert weiterhin weit über den in vergleichbaren Leipziger Lagen erzielten Durchschnittsmieten für Gewerberaum.

Anpassung Mietfläche und Mietvertragsverlängerung Hong Kong Bistro

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden umfangreiche Teile der ursprünglich mietvertraglich dem Asia Bistro zugeschlagenen Nebenräume für haustechnische Anlagen benötigt. Zwischen Vermieter und Mieter bestand an dieser [REDACTED]

Das Verhandlungsergebnis ist im Jahresabschluss 2013 berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde das Mietverhältnis vorzeitig [REDACTED] verlängert.

Außerordentliche Kündigung Mieterin Hirsekorn

[REDACTED]

Über die Nachvermietung des Sonnenstudios werden derzeit Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten geführt.

Alle weiteren Mietverhältnisse bestehen auf Basis der abgeschlossenen Mietverhältnisse unverändert fort.

4. Vermietungsstand 98% per 01.06.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ² *)	Miete in €/Jahr
Thomas Philipps GmbH & Co. KG	Sonderposten		2.800	
ALDI GmbH & Co. Beucha KG	Discounter		960	
KiK Textilien und Non-Food GmbH	Textil		686	
Huster GmbH & Co.				
Getränkegroßhandels KG	Getränkemarkt		427	
TEDi GmbH & Co. KG	Sonderposten		478	
Wartenberg-Martin Damaris	Apotheke		146	
Apostolos u. Maria Giannikis	Restaurant		356	
Erntebrot	Bäckerei		102	
Hardwaremania 24	Computer		320	
DuB com GmbH & Co. KG	Handyshop		120	
Thi Bich Hanh Nguyen	Textil		176	
Cong Xuan Tu	Restaurat		116	
Thomas Reißaus	Metzgerei		133	
Ilka Bünthe	Schreibwaren		48	
Andreas Armbrust	Obst/Gemüse		101	
Michel Friedrichs	Schlüsseldienst		25	
Anette Weber	Frisör		89	
Blumenhaus Franke GbR	Blumen		47	
Thi Ngoc Nguyen	Nagelstudio		48	
Michael Kefalas	Lager		130	
Leipziger Volksbank eG	Geldautomat		8	
Hardware 3000 GmbH	Werbetafel		-	
Leerstand		-	126	-
Summe			7.442	

*) Es handelt sich hierbei um die vertraglich vereinbarten Mietflächen. Diese können im Rahmen vertraglicher Regelungen von der prospektierte Flächenangabe abweichen.

5. Besondere Themen

Grundstücksverkauf

Zum momentanen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist weiterhin der Verkauf des Grundstückstreifens zum sechsspurigen Ausbau des am Grundstück der Fondsimmoblie vorbeiführenden Abschnitts des Autobahnringes Leipzig.

Die Gesellschaft erhält in diesem Zusammenhang für die Abgabe eines Grundstückstreifens auf Basis des Planfeststellungsbescheids vom 26.05.2005 zusammen mit den anderen Teileigentümern der Grundstücke von der Bundesrepublik Deutschland eine Entschädigung. Das bisherige Grundstückskaufangebot liegt bei € 57 pro m². Der Grundstückserwerb im Jahr 1995 basierte auf einem Wert von € 80 pro m², so dass das Angebot bewertet werden musste. Auf Empfehlung eines hinzugezogenen Fachanwalts wurde ein Verfahren zur Überprüfung des Angebots eingeleitet. Bis zur Beendigung dieses Verfahrens wird nach Abschluss des Kaufvertrags von Seiten der Bundesrepublik Deutschland eine Zahlung in Höhe von 70 % des Kaufpreises auf Basis des Angebots geleistet.

Unter Berücksichtigung des Angebots des Landesamts für Straßenbau und Verkehr Sachsen und des Miteigentumsanteils am Grundstück von 62,14 % wird aus dem Flächenverkauf im ersten Schritt eine Kaufpreiszahlung von T€ 62,8 geleistet werden können. Die Restzahlung wird mit dem Abschluss des Entschädigungsfestsetzungsverfahrens erfolgen.

Derzeit steht die notarielle Nachgenehmigung des Kaufvertrags durch den Teileigentümer Whisper Immobilien GmbH aus. Whisper wurde Mitte 2014 an einen angelsächsischen Käufer veräußert. Durch diesen ist noch keine Nachgenehmigung erfolgt, eine Zusage zur kurzfristigen Zeichnung liegt jedoch vor.



b) Dacharbeiten

Im Sommer 2014 waren in Folge von mehreren Starkregenfällen in den Monaten Juni und Juli zahlreiche starke Wassereintritte in verschiedenen Mietflächen zu verzeichnen. Hierbei wurden Waren und Inventar der Mieter beschädigt. Die Schäden können teilweise über die abgeschlossenen Versicherungen reguliert werden. Insgesamt wurden per 31.12.2014 Mietminderungen aufgrund von Gebrauchseinschränkungen in Höhe von rd. T€ 12,0 geltend gemacht.

Hinzugezogene Sachverständige haben bestätigt, dass es in Folge des fortgeschrittenen Alters des Foliendaches zu einer Lösung von Weichmachern aus der Dachfolie sowie zu einer Lösung der Verklebung der Folienbahnen gekommen ist. Dies führt immer wieder zu neuen Rissen in der Dachhaut, welche vor dem Hintergrund der vorgeschriebenen Dachbegrünung nur sehr schwer zu lokalisieren sind. In Folge treten an immer neuen Stellen im Gebäude Wassereintritte auf. Eine punktuelle Reparatur der Schadstellen, wie sie in der Vergangenheit durchgeführt wurde, kann aus Kostengründen nicht mehr empfohlen werden. Derzeit wird ein Lösungskonzept zum weiteren Vorgehen erarbeitet.

Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu Umbuchungen kommen.

	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	597,6	596,9	- 0,7
Mietausfallwagnis	- 17,9	-12,6	+ 5,3
Summe Mieteinnahmen	579,7	584,3	+ 4,6
Zinseinnahmen	2,0	0,4	- 1,6
Sonstige Einnahmen	0,0	0,3	+ 0,3
= Einnahmen	581,7	585,0	+ 3,3
Annuität	412,7	411,9	+ 0,8
davon Zinsen	228,4	224,3	+ 4,1
davon Tilgung	184,3	187,6	- 3,3
Reparaturaufwand	37,1	42,6	- 5,5
Nebenkosten	47,8	55,0	-7,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,3	6,3	0,0
Verwaltungskosten	82,6	82,0	+ 0,6
= Ausgaben	586,5	597,9	- 11,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 4,8	- 12,8	- 8,0

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird durch die [REDACTED] der Mieterin Frau Katja Hirsekorn in Höhe von T€ 1,3 belastet.

[REDACTED] Insgesamt liegt die Belastung unter dem prognostizierten Wert, so dass sich im Bereich der Mieteinnahmen eine Besserstellung in Höhe von T€ 4,6 ergibt.

Reparaturaufwand

Der prognostizierte Reparaturaufwand wurde im Geschäftsjahr 2014 um T€ 5,5 überschritten. Dies ist im Wesentlichen in diversen Instandhaltungs- und Prüfungsarbeiten am Dach und der Dachentwässerung begründet. Die Gesamtkosten auf Ebene der Objektgesellschaft beliefen sich hierbei im Geschäftsjahr 2014 auf rd. T€ 17,0. Der Überschreitung stehen Einsparungen im Vorjahr von T€ 11,3 gegenüber.

Nebenkosten

Die Überschreitung der Nebenkosten resultiert im Wesentlichen aus Wohngeldnachzahlungen für die Eigentümergemeinschaft für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von T€ 4,8.

Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	163,1	25,3	- 137,8
+ Summe Einnahmen	581,7	585,0	+ 3,3
- Summe Ausgaben	586,5	597,9	- 11,4
= Liquidität vor Ausschüttung	158,3	12,4	- 145,9
- Ausschüttung 2014	0,0	0,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	158,3	12,3	- 146,0

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 27,80% beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	6.302	27,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	381	1,68%
= abgegebene Stimmen:	5.921	26,12%
davon genehmigt:	5.875	99,22%
davon nicht genehmigt:	46	0,78%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	6.302	27,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	1.105	4,87%
= abgegebene Stimmen:	5.197	22,92%
davon genehmigt:	5.151	99,11%
davon nicht genehmigt:	46	0,89%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	6.302	27,80%
abzüglich Stimmenthaltungen	776	3,42%
= abgegebene Stimmen:	5.526	24,37%
davon genehmigt:	5.526	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

Bestätigungsvermerk 2013

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 TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 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.

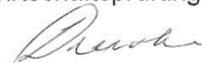
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 2014

Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

Anlage 1

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€
			Vorjahr
			T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen	4.914.208,76		5.097
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	64.545,21		128
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	26.050,27		11.039
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	23.363,33		543
C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER			
1. Komplementär	12.321,67		
2. Komplementär	582.136,20		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital		127.822,97	
2. Kommanditkapital		11.038.791,72	
3. Kapitalrücklage (Agio)		543.503,27	
		11.710.117,96	
4. Kapitalrückführung		34.895,67	
5. Ausschüttungen		5.116.893,20	
6. sonstige Entnahmen		3.667,58	
7. Bilanzverlust		7.148.919,38	
8. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		594.457,87	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		8.182,85	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 187.589,36		5.379.965,18	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 35.683,72		35.683,72	
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 197.106,19		197.106,19	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.687,50	
		5.612.755,09	
		5.622.625,44	
		5.840	
		5.840	

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	755.414,93	745
2. sonstige betriebliche Erträge	51.291,49	34
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 182.576,00	- 182
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 384.316,05	- 498
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	213,94	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 238.953,92	- 244
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.074,39	- 145
8. sonstige Steuern	- 24.534,64	- 25
9. Jahresfehlbetrag	- 23.460,25	- 170
10. Verlustvortrag	- 7.125.459,13	- 6.955
11. Bilanzverlust	- 7.148.919,38	- 7.125

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	755.414,93	68.817,12	- 30.442,93	793.789,12
Zinsen und ähnliche Erträge	213,94	0,00	0,00	213,94
Sonstige Erträge	51.291,49	2.505,15	- 29.837,27	23.959,37
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	11.128,42	130.000,62	141.129,04
	<u>806.920,36</u>	<u>82.450,69</u>	<u>69.720,42</u>	<u>959.091,47</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	182.576,00	0,00	0,00	182.576,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	238.953,92	0,00	- 7.001,04	231.952,88
Grundsteuer	24.534,64	0,00	0,00	24.534,64
Sonstige Aufwendungen	384.316,05	42.048,10	- 41.157,85	385.206,30
bezahlte Vorsteuer	0,00	8.124,05	47.481,48	55.605,53
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	34.929,83	69.554,34	104.484,17
	<u>830.380,61</u>	<u>85.101,98</u>	<u>68.876,93</u>	<u>984.359,52</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>- 23.460,25</u>			
		<u>- 2.651,29</u>	<u>843,49</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>- 25.268,05</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	1996			1997		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in DM
Liquiditätsreserve	+ 2.000,0	+ 2.302,9	+ 302,9	+ 2.027,5	+ 2.345,6	+ 318,1
+ Einnahmen	+ 2.308,5	+ 2.346,4	+ 37,9	+ 2.309,6	+ 2.308,7	- 0,9
- Ausgaben	- 1.067,7	- 1.090,4	- 22,7	- 1.065,8	- 1.113,5	- 47,7
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,00	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 2.027,5	+ 2.345,6	+ 318,1	+ 2.058,0	+ 2.327,5	+ 269,5

Position	1998			1999		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in DM
Liquiditätsreserve	+ 2.058,0	+ 2.327,5	+ 269,5	+ 2.115,5	+ 2.333,3	+ 217,8
+ Einnahmen	+ 2.339,2	+ 2.291,6	- 47,6	+ 2.379,0	+ 2.697,3	+ 318,3
- Ausgaben	- 1.068,4	- 1.072,5	- 4,1	- 1.070,7	- 1.555,1	- 484,4
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0	- 1.213,3	- 772,1	+ 441,2
= Liquiditätsreserve	2.115,5	+ 2.333,3	+ 217,8	+ 2.210,5	+ 2.703,4	+ 492,9

Position	2000			2001		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 2.210,5	+ 2.703,4	+ 492,9	+ 2.233,3	+ 3.090,1	+ 856,8
+ Einnahmen	+ 2.344,7	+ 2.335,3	- 9,4	+ 2.371,3	+ 2.281,5	- 89,8
- Ausgaben	- 1.108,6	- 1.176,5	- 67,9	- 1.115,3	- 1.221,3	- 105,0
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 772,1	+ 441,2	+ 1.213,3	- 1.500,1	- 286,8
= Liquiditätsreserve	+ 2.233,3	+ 3.090,1	+ 856,8	+ 2.276,0	+ 3.650,2	+ 375,2

Position	2002			2003		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.163,7	+ 1.355,5	+ 191,8	+ 1.201,9	+ 1.284,5	+ 82,6
+ Einnahmen	+ 1.260,1	+ 958,2	- 301,9	+ 1.293,0	+ 957,5	- 335,5
- Ausgaben	- 573,3	- 585,7	- 12,4	- 576,1	- 626,2	- 50,1
- Investitionsauf- wand	- 648,6	- 423,0	+ 225,6	- 648,6	- 338,3	+ 310,3
- Ausschüttung	0,0	- 20,5	- 20,5	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 1.201,9	+ 1.284,5	+ 82,6	+ 1.270,2	+ 1.277,5	+ 7,3

Position	2004			2005		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.270,2	+ 1.277,5	+ 7,3	+ 1.357,9	+ 1.281,7	- 76,2
+ Einnahmen	+ 1.313,9	+ 972,9	- 341,0	+ 1.368,6	+ 886,5	- 482,1
- Ausgaben	- 577,6	- 630,4	- 52,8	- 907,8	- 606,4	+ 301,4
- Ausschüttung	- 648,6	- 338,3	+ 310,3	- 648,6	- 282,0	+ 366,6
= Liquiditätsreserve	+ 1.357,9	+ 1.281,7	- 76,2	+ 1.170,2	+ 1.279,8	+ 109,6

Position	2006			2007		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.170,2	+ 1.279,8	+ 109,6	+ 1.084,7	+ 1.259,7	+ 175,0
+ Einnahmen	+ 1.383,2	+ 903,6	- 479,6	+ 1.400,5	+ 929,7	- 470,8
- Ausgaben	- 820,1	- 641,7	+ 178,4	+ 822,0	+ 638,6	+ 183,5
- Ausschüttung	- 648,6	- 282,0	+ 366,6	+ 648,6	0,0	+ 648,6
= Liquiditätsreserve	+ 1.084,7	+ 1.259,7	+ 175,0	+ 1.014,5	+ 1.550,8	+ 536,3

Position	2008			2009		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.014,5	+ 1.550,8	+ 536,3	+ 968,4	+ 1.868,3	+ 899,9
+ Einnahmen	+ 1.456,7	+ 968,1	- 488,6	+ 1.475,8	+ 963,8	- 512,0
- Ausgaben	- 826,0	- 650,6	+ 175,4	- 828,5	- 682,3	+ 146,2
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	+ 676,8	- 676,8	0,0	+ 676,8
= Liquiditätsreserve	+ 968,4	+ 1.868,3	+ 899,8	+ 939,0	+ 2.149,8	+1.210,9

Position	2010			2011		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 939,0	+ 2.149,8	+ 1.210,9	+ 585,0	+ 1.447,7	+ 862,2
+ Einnahmen	+ 1.492,5	+ 491,4	- 1.001,1	+ 1.588,4	+ 509,8	- 1.078,6
- Ausgaben	- 1.169,1	- 1.193,5	- 24,4	- 908,2	- 1.902,7	- 994,5
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	+ 676,8	- 676,7	0,0	+ 676,7
= Liquiditätsreserve	+ 585,5	+ 1.447,7	+ 862,2	+ 589,0	+ 54,8	- 534,2

Position	2012					
	Soll in T€ lt. Prospekt	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€ lt. Prog- nose	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 589,0	+ 54,8	- 534,2	+ 159,7	+ 54,8	- 104,9
+ Einnahmen	+ 1.611,1	+ 727,4	- 883,7	+ 581,7	+ 727,4	+ 145,7
- Ausgaben	- 911,3	- 742,9	+ 168,4	- 578,0	- 742,9	- 164,9
- Ausschüttung	- 676,7	0,0	+ 676,7	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 612,1	+ 39,3	- 572,8	+ 163,4	+ 39,3	- 124,1

Position	2013					
	Soll in T€ lt. Pros- pekt	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll inT€ lt. Prog- nose	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 612,1	+ 39,3	- 572,8	+ 163,4	+ 39,3	- 124,1
+ Einnahmen	+ 1.659,8	+ 622,7	- 1.037,1	+ 581,7	+ 622,7	+ 41,0
- Ausgaben	- 915,9	- 638,1	+ 277,8	- 582,0	- 638,1	- 56,1
- Ausschüttung	- 732,0	0,0	+ 732,0	0,0	0,0	0,0
+ Nebenkostenab- rechnung Vorjahre	0,0	+ 1,4	+ 1,4	0,0	+ 1,4	+1,4
= Liquiditätsreserve	+ 624,0	+ 25,3	- 598,7	+ 163,1	+ 25,3	- 137,8

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Soll in €	Ist in €		Abweichung in €
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
1995	- 45.633	- 45.884		
Initialergebnis	- 45.633	- 45.884	(1)	
1996	1.615	1.378	(1)	
1997	1.638	1.326	(1)	
1998	1.717	677	(1)	
1999	1.822	1.448	(1)	
2000	2.596	1.110	(1)	
2001	2.662	3.199	(1)	
2002	2.884	1.611	(1)	
2003	3.042	1.650	(1)	
2004	3.152	1.324	(1)	
2005	1.864	1.316	(1)	
2006	2.365	1.352	(1)	
2007	2.474	1.521	(1)	
2008	2.753	1.775	(1)	
2009	2.873	1.708	(1)	
2010	1.451	- 1.932	(2)	
2011	3.123	- 5.823	(2)	
2012	3.268	- 556	(2)	
2013	3.528	- 116	(2)	
Summe	- 806	- 32.916		- 32.110

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Zu den Abweichungen zwischen prospektierten und tatsächlichen steuerlichen Ergebnissen bis einschließlich 2007 wird auf die entsprechenden Erläuterungen in den früheren Gesellschafterrundschreiben bzw. Geschäftsberichten verwiesen.

Die Abweichungen in 2008 und 2009 sind auf die gegenüber den Prospektwerten wesentlich geringeren Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen.

Die Abweichung in 2010, 2011 und 2012 sind auf die Revitalisierungsmaßnahme zurückzuführen.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2007 bis 2009 stattgefundenen steuerlichen Außenprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

08.06.2015







ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 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