

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH München	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	20.07.2015

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

### 1. Geschäftsmodell

Die Gesellschaft verwaltet zwei geschlossene Immobilienfonds. Darüber hinaus soll die Gesellschaft zukünftig inländisches Investmentvermögen verwalten. Daneben betreibt die Gesellschaft die Verwaltung angelegten Vermögens für andere Gesellschaften, die nicht unter § 1 Abs. 11 KWG fallen.

In 2014 wurde die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach KAGB beantragt. Am 02.09.2014 wurde diese Erlaubnis von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.

### 1. Ziele und Strategien

Durch die Umstellung auf das neue Recht (KAGB) wird die Haupttätigkeit der Gesellschaft das Auflegen und Verwalten von geschlossenen Publikums-AIF und geschlossenen Spezial-AIF sein. Daneben erbringt die Gesellschaft weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 KAGB. In diesem Zusammenhang will die Gesellschaft künftig auch Marktchancen nutzen, ihre Dienstleistungen (z. B. Vermögensverwaltungsdienstleistungen bzw. Anlageberatungsdienstleistungen) anderen Kapitalverwaltungsgesellschaften anzubieten.

Zusätzlich sollen Anlegerbetreuungsaufgaben und andere Dienstleistungen für bestehende ILG-Fondsgesellschaften erbracht werden.

### 1. Produktentwicklung

Die Gesellschaft hat die gesamte fonds- und objektbezogene Verwaltung folgender Bestandsfonds in 2013 übernommen:

- TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburgener Straße KG
- Objekt Biederitz GbR

Zukünftig will die Gesellschaft als Emissionshaus und Verwalterin von Sachwertfonds tätig werden.

In Vorbereitung hierzu wurden Verhandlungen über den Ankauf eines Objektes mit einem Investitionsvolumen von ca. € 90,0 Mio. geführt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Verhandlungen in 2015 erfolgreich abgeschlossen werden und der Fonds in 2015 und 2016 platziert werden kann.

## 1. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 1. a) Marktumfeld

Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2014 positiv entwickelt. Es wurden fast € 40 Mrd. in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, was einem Zuwachs gegenüber 2013 von rund 30 % entspricht. An diesem Transaktionsvolumen haben Handelsimmobilien mit knapp € 9 Mrd. einen Anteil von über 20 %. Der Zuwachs bei Handelsimmobilien fiel geringer aus, was insbesondere an der Verfügbarkeit liegt. Handelsimmobilien sind aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland bei deutschen wie auch bei ausländischen Investoren gefragter denn je. Die im Vergleich zur Nachfrage geringe Verfügbarkeit führt zu einem gestiegenen Preisniveau.

Auch Pflegeimmobilien sind derzeit in Deutschland sehr gefragt. In 2014 lag das Transaktionsvolumen bei € 811 Mio., was einer Steigerung zum Vorjahr von 25% entspricht. Pflegeimmobilien werden dabei auch immer öfter von institutionellen Anlegern

nachgefragt, was zu einem Engpass im Markt und steigenden Preisen führt.

Die in den beiden Immobilieneilmärkten geschilderte Situation trifft dabei auf eine erhebliche Nachfrage nach Anlageprodukten von Seiten privater und institutioneller Kunden. Diese suchen aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus zunehmend nach risikoarmen Anlagemöglichkeiten, die im Vergleich zu Staatsanleihen attraktive Verzinsungen bieten.

### **1. b) Regulatorische Anforderungen**

Am 22. Juli 2013 trat das Kapitalanlagegesetz an die Stelle des Investmentgesetzes (InvG). Für die Fondsbranche brachte dieses neue Gesetz diverse Änderungen, die insbesondere geschlossene Fonds treffen. Die Gesellschaft hat daher in 2014 die Erlaubnis nach KAGB beantragt und erhalten.

#### **1. Geschäftsverlauf**

Die Gesellschaft konnte im vergangenen Jahr nicht wie geplant einen geschlossenen AIF auflegen und vermarkten.

Die Geschäftstätigkeit beschränkte sich daher im wesentlichen auf Nebentätigkeiten sowie die Entwicklung des nächsten geschlossenen AIF.

Das Volumen über die Gesellschaft verwalteten Vermögens beträgt rund € 2,0 Mio.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weiter ausgebaut. Dieses Projekt ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

### **1. Lage**

#### **1. a) Ertragslage**

- Betriebsertrag (vor Verlustübernahme) T€ 936
- Betriebsaufwand T€ 1.372
- Betriebsergebnis - T€ 436
- Ertrag aus Verlustübernahme T€ 436
- Jahresüberschuss T€ 0

Das Betriebsergebnis ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da die Gesellschaft erst im Juli 2013 gegründet wurde.

#### **1. b) Finanzlage**

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gesichert.

#### **1. c) Vermögenslage**

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag und unter Einbeziehung des Bilanzgewinns € 403.475,48. Es ist kurzfristig angelegt.

Wegen des von der Gesellschaft verwalteten Fondsvermögen wird auf Punkt B2. verwiesen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft für 21 Bestandsfonds die Fondsverwaltung übernommen.

### **1. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Das erhebliche Interesse privater und institutioneller Anleger bietet erhebliche Chancen für eine Ausweitung des Geschäftsumfangs. Insbesondere im institutionellen Bereich können neue Kunden gewonnen werden. Die langjährige Marktpräsenz der ILG Gruppe führt dazu, dass diese trotz der angespannten Situation der Immobilieneilmärkte der Handels- und Pflegeimmobilien in der Lage ist, insbesondere attraktive Handelsimmobilien zu erwerben. Risiken liegen insbesondere in der dargestellten, limitierten Verfügbarkeit an Immobilien.

Ein neuer Fonds befindet sich in der Entwicklungsphase. Die Fondsaufgabe wird jedoch erst nach einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss starten.

Investitionen sind für 2015 in größerem Umfang nicht geplant. Die im Jahr 2014 erteilte Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB sorgt für einen positiven Ausblick. Die Gesellschaft hat sich auf das neue Recht sehr gut vorbereitet.

Das Risikomanagement wurde entsprechend in- und externer Anforderungen weiter ausgebaut. Regelmäßig hat sich die

Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch auch weiterhin von Änderungen der investmentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten abhängig. Die Risiken können sich aus einer Finanzmarktkrise oder aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ergeben. Dies kann sich negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions- und Fondsvolumina führen. Dies hätte auch negative Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg der Erträge durch die Auflegung eines geschlossenen AIF und damit ein besseres Ergebnis. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Geschäftsführung mit steigenden Fondsvolumen und einer stabilen Ertragslage.

**München, im April 2015**

### Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

#### Aktiva

	Gesamtjahr/Stand		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		1.175,32		0,00
b) Forderungen an Kreditinstitute		82.719,22		83.968,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände				
a) Forderungen gegen verbundene Unternehmen		452.865,30		45.997,74
b) übrige		2.626,57		1.526,18
3. Rechnungsabgrenzungsposten		7.498,53		0,00
Summe Aktiva		546.884,94		131.492,40

#### Passiva

	Gesamtjahr/Stand		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		76.565,46		18.728,35
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen		872,00		1.688,57
b) andere Rückstellungen		65.972,00		82.600,00
3. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		150.000,00		25.000,00
b) Kapitalrücklage		250.000,00		0,00
c) Bilanzgewinn		3.475,48		3.475,48
Summe Passiva		546.884,94		131.492,40

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Gesamtjahr/Stand		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
Aufwendungen				
1 allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter		819.172,06		324.694,71
bb) Soziale Abgaben		102.158,65		35.726,98
b) andere Verwaltungsaufwendungen		450.167,55		37.328,03
2. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00		1.688,57
Summe Aufwendungen		1.371.498,26		399.438,29
Erträge				
1. Erträge Objektverwaltung		9.461,88		8.461,88
2. sonstige betriebliche Erträge		926.371,06		394.451,89
Erträge aus Verlustübernahmen		435.665,32		0,00

	Gesamtjahr/Stand			Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Summe Erträge		1.371.498,26		402.913,77
Jahresüberschuss		0,00		0,00

#### Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

#### Allgemeine Angaben

##### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Im Vorjahr erfolgte die Gliederung von GuV und Bilanz nach den Vorschriften des HGB. Im Berichtsjahr wurden die Zahlen an die Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute angepasst.

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert (Anschaffungskosten) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

##### 1. Erläuterung zur Jahresbilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben. Diese betreffen das laufende Girokonto.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die ILG Fonds GmbH (neu: ILG Holding GmbH). Der Posten resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme des Verlustes im Zusammenhang mit dem Ergebnisabführungsvertrag.

Die übrigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Fondsverwaltung.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2015.

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuern angesetzt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr und betreffen folgende Positionen:

Verbindlichkeiten Aufsichtsratsvergütungen T€ 41

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 7

Verbindlichkeiten aus Steuerzahlungen T€ 23

Debitoren Habenposten T€ 6

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (T€ 57) sowie Prüfungs- und Beratungskosten (T€ 9).

##### 1. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Objektverwaltung (T€ 9), aus fondsbezogener kaufmännischer Verwaltung (T€ 221), aus Dienstleistungen für andere Unternehmen (T€ 672) sowie sonstigen Kostenbelastungen (T€ 33).

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenumlage ILG Fonds GmbH T€ 162

Fondsentwicklungskosten T€ 98

Rechts- und Beratungskosten T€ 104

Aufsichtsratsvergütungen T€ 41

Fahrzeug- und Reisekosten T€ 11

übrige Verwaltungskosten T€ 34

Die GuV beinhaltet Kosten für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 5.

#### 1. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

männliche Beschäftigte 5

weibliche Beschäftigte 4

gesamt 9

Von der Befreiungsvorschrift nach § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in nennenswertem Umfang liegen nicht vor.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, deren Anteile zu 100 % von der ILG Holding GmbH (früher: ILG Fonds GmbH) München, gehalten werden.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2014	Zugang	31.12.2014
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	125.000,00 €	150.000,00 €
Kapitalrücklage	0,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
Gewinnvortrag	3.475,48 €	0,00 €	3.475,48 €

Am 14.02.2014 hat der alleinige Gesellschafter eine Kapitalerhöhung um T€ 125 durchgeführt und einbezahlt sowie T€ 250 in die Kapitalrücklage einbezahlt.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2014 folgende Mitglieder:

#### **Geschäftsführer:**

Uwe Hauch, Kaufmann, München

Florian Lauerbach, Kaufmann, München

#### **Aufsichtsrat:**

Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

Dr. Lutz Mellinger

Dr. Stefan Weise

**München, im April 2015**

**gez. die Geschäftsführer**

***Uwe Hauch***

***Florian Lauerbach***

#### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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 für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

**Friedberg, den 27. Mai 2015**

**CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

***Diepolder, Wirtschaftsprüfer***

**Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 01.06.2015**

---