

Suchen

| Name | Bereich | Information | V.-Datum |
|---|------------------------------------|--|------------|
| ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH München | Rechnungslegung/ Finanzberichte | Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 Berichtigt am 21.02.2017 | 04.08.2016 |

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Gesellschaft verwaltet inländisches Investmentvermögen (Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co KG). 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.

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

3. Produktentwicklung

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

- TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburgs Straße KG
- Objekt Biederitz GbR (in 2014 aufgelöst)

In 2015 hat die Gesellschaft die fondsbezogene Verwaltung des Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. KG übernommen. 2016 soll die objektbezogene Verwaltung (Einkaufszentrum Forum Gummersbach) folgen.

Zum 31.12.2015 waren ca. 28 % des gesamten Fondsvolumens von € 52 Mio. platziert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabschlüsse ist das gesamte Kapital platziert. Auch zukünftig will die Gesellschaft als Emissionshaus und Verwalterin von Sachwertfonds tätig werden.

In Vorbereitung hierzu werden zahlreiche Gespräche zum Ankauf von Objekten geführt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Gespräche in 2016 erfolgreich abgeschlossen werden und weitere Fonds in 2016 bzw. 2017 platziert werden können.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2015 positiv entwickelt. Es wurden rund € 59 Mrd. in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, was einem Zuwachs gegenüber 2014 von rund 38 % entspricht. An diesem Transaktionsvolumen haben Handelsimmobilien mit knapp € 19,9 Mrd. einen Anteil von über 34 %. Der Zuwachs bei Handelsimmobilien fiel etwas höher aus, was insbesondere auf ausländische Investoren zurückzuführen ist. 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 2015 lag das Transaktionsvolumen bei € 834 Mio., was einer Steigerung zum Vorjahr von 3% 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 Immobilienteilmärkten 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.

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.

2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft konnte im vergangenen Jahr einen geschlossenen AIF auflegen und mit der Vermarktung beginnen. Zwischenzeitlich ist das gesamte Fondsvolumen platziert.

Die Geschäftstätigkeit umfasste daher im Wesentlichen die Auflage und Vermarktung dieses AIF, diverse Nebentätigkeiten sowie die Entwicklung des nächsten geschlossenen AIF.

Das Volumen des über die Gesellschaft verwalteten Vermögens beträgt rund € 54 Mio.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weiter ausgebaut. Dieses Projekt wurde in 2015 abgeschlossen.

3. Lage

a) Ertragslage

| | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|
| | T€ | T€ |
| - Betriebsertrag (vor Ergebnisübernahme) | 1.886 | 936 |
| - Betriebsaufwand (vor Ergebnisübernahme) | 1.331 | 1372 |
| - Betriebsergebnis | + 555 | -436 |
| - Aufwand/Ertrag aus Ergebnisübernahme | -555 | + 436 |
| - Jahresüberschuss | 0 | 0 |

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gesichert.

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 übt die Gesellschaft für 21 Bestandsfonds die Fondsverwaltung aus.

C. 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 Immobilienteilmärkte 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 2016 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 ist entsprechend in- und externer Anforderungen weiter aufgebaut. 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 Vollplatzierung des ILG Fonds Nr. 41 (geschlossener AIF) und damit ein besseres Ergebnis. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Geschäftsführung mit steigenden Fondsvolumen und einer stabilen Ertragslage.

München, den 30. März 2016

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

| | Gesamtjahr/Stand | | Vorjahr | |
|---|------------------|----------|------------|------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1. Barreserve | | | | |
| a) Kassenbestand | 365,93 | 1.175,32 | | |
| b) Forderungen an Kreditinstitute | 406.373,08 | | 82.719,22 | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| a) Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | 0,00 | 452.865,30 | |
| b) übrige | 1.025.975,32 | | 2.626,57 | |
| 3. Rechnungsabgrenzungsposten | | 195,00 | 7.498,53 | |
| Summe Aktiva | 1.442.909,33 | | 546.884,94 | |

Passiva

| | Gesamtjahr/Stand | | Vorjahr | |
|---|------------------|------|------------|------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1. Sonstige Verbindlichkeiten | | | | |
| a) Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 882.882,42 | | 0,00 | |
| b) übrige | 97.176,37 | | 76.565,46 | |
| 2. Rückstellungen | | | | |
| a) Steuerrückstellungen | | 0,00 | 872,00 | |
| b) andere Rückstellungen | 59.375,06 | | 65.972,00 | |
| 3. Eigenkapital | | | | |
| a) gezeichnetes Kapital | 250.000,00 | | 250.000,00 | |
| b) Kapitalrücklage | 150.000,00 | | 150.000,00 | |
| c) Bilanzgewinn | 3.475,48 | | 3.475,48 | |
| Summe Passiva | 1.442.909,33 | | 546.884,94 | |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | Gesamtjahr/Stand | | Vorjahr | |
|---|------------------|------|--------------|------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Aufwendungen | | | | |
| 1 allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | | | |
| a) Personalaufwand | | | | |
| aa) Löhne und Gehälter | 880.695,46 | | 819.172,06 | |
| bb) Soziale Abgaben | 110.906,99 | | 102.158,65 | |
| b) andere Verwaltungsaufwendungen | 339.313,26 | | 450.167,55 | |
| 2. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | 0,00 | |
| Summe Aufwendungen | 1.330.915,71 | | 1.371.498,26 | |
| Erträge | | | | |
| 1. Erträge Objektverwaltung | 1.298.317,35 | | 9.461,88 | |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | 587.766,51 | | 926.371,06 | |
| Erträge aus Verlustübernahmen | | 0,00 | 435.665,32 | |
| Summe Erträge | 1.886.083,86 | | 1.371.498,26 | |
| Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne | 555.168,15 | | 0,00 | |

| | Gesamtjahr/Stand | | Vorjahr | |
|------------------|------------------|------|---------|------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Jahresüberschuss | | 0,0 | | 0,00 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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).

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

Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

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.

2. Erläuterung zur Jahresbilanz

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

Die übrigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Fondsverwaltung.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2016.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen die ILG Holding GmbH. Der Posten resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme des Jahresüberschusses im Zusammenhang mit dem Ergebnisabführungsvertrag.

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€ 14 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | T€ 60 |
| Verbindlichkeiten aus Steuerzahlungen | T€ 23 |

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (T€ 53) sowie Prüfungs- und Beratungskosten (T€ 5).

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Fondskonzeption sowie Fonds- und Objektverwaltung (T€ 1.298), aus fondsbezogener kaufmännischer Verwaltung (T€ 218), aus Dienstleistungen für andere Unternehmen (T€ 336) sowie sonstigen Kostenbelastungen (T€ 33).

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|-------------------------------|--------|
| Kostenumlage ILG Holding GmbH | T€ 113 |
| Fondsentwicklungskosten | T€ 78 |
| Rechts- und Beratungskosten | T€ 54 |
| Aufsichtsratsvergütungen | T€ 43 |
| Fahrzeug- und Reisekosten | T€ 34 |
| übrige Verwaltungskosten | T€ 17 |

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

4. Sonstige Angaben

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

| | |
|------------------------|----|
| männliche Beschäftigte | 6 |
| weibliche Beschäftigte | 4 |
| gesamt | 10 |

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 München, gehalten werden.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

| | 01.01.2015 | Zugang | 31.12.2015 |
|----------------------|--------------|--------|--------------|
| Gezeichnetes Kapital | 250.000,00 € | 0,00 € | 250.000,00 € |
| Kapitalrücklage | 150.000,00 € | 0,00 € | 150.000,00 € |
| Gewinnvortrag | 3.475,48 € | 0,00 € | 3.475,48 € |

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2015 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Uwe Hauch, Kaufmann, München

Florian Lauerbach, Kaufmann, München

Aufsichtsrat:

Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

Dr. Lutz Mellinger

Dr. Stefan Weise

München, den 30. März 2016

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfer

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 2015 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 2015 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 24. Mai 2016

CIVIS Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diepolder (Wirtschaftsprüfer)

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 01.06.2016
