

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

FONDS 20

BÜROHAUS, DÜSSELDORF ¹⁾

¹⁾ Verkauf der Fondsimmoblie zum 31.12.2015;
Abschließender Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2014



Blick auf die Fondsimmoblie Bürocenter am Airport Düsseldorf



Ansicht auf den Haupteingang



Blick von der Zufahrtsstraße

INHALT

| | | |
|----|-----------------------------|----|
| 1. | DER FONDS IM ÜBERBLICK | 4 |
| 2. | WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG | 6 |
| 3. | JAHRESABSCHLUSS 2014 | 10 |
| 4. | ANHANG | 13 |

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

| | |
|---|---|
| Name | TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG |
| Anschrift | Landsberger Straße 439, 81241 München |
| Emissionsjahr | 1991 |
| Anzahl Anleger | 196 (Stichtag 31.12.2015) |
| Ausschüttungsturnus | jährlich |
| Gesamtinvestitionsvolumen Ist | T€ 16.659,7 |
| Eigenkapital | T€ 9.525,4 |
| Agio | T€ 476,1 |
| Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert | 10,15 % auf den 01.01.2015 |

Fondsobjekt Bürocenter am Airport, Düsseldorf ¹⁾

| | |
|---------------|--------------------------------------|
| Standort | Großenbaumer Weg 6, 40472 Düsseldorf |
| Objektart | Bürogebäude |
| Baujahr | 1991 |
| Mietfläche | 6.105 m ² |
| Mieteinheiten | 6 |
| Stellplätze | 180 (bis 2010: 146) |

¹⁾ Verkauf der Fondsimmoblie zum 31.12.2015. Beschränkung in der letztmaligen Berichterstattung auf die Darstellung der Objektdaten ohne Vermietungs- und Mieterinformationen. In der nachfolgenden Berichterstattung wird über die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2014 unter Einbeziehung der verkauften Fondsimmoblie im Abschnitt 2. "Wirtschaftliche Entwicklung" berichtet. Über die Fondsimmoblie "Bürocenter am Airport Düsseldorf" haben wir in unseren Gesellschafterrundschreiben Nr. 41 vom 16.10.2015 (Möglichkeit zur Objektveräußerung und Gesellschafterbeschlussfassung sowie Kaufvertragsabschluss mit aufschiebender Bedingung), Nr. 42 vom 16.11.2015 (Abstimmungsprotokoll zur Gesellschaftsbeschlussfassung) bzw. Nr. 43 vom 26.02.2016 (Information über die 1. Abschlusszahlung aus der Objektveräußerung) ausführlich berichtet.

Standort des Fondsobjektes



Bürocenter am Airport, Düsseldorf

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

| Angaben in T€ | Ist 2014 | Ist 2013 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Einnahmen | 588,1 | 584,8 |
| Zinsen für Bankdarlehen | - 106,0 | - 110,7 |
| Tilgung für Bankdarlehen | - 128,5 | - 126,3 |
| Bewirtschaftungskosten | - 46,4 | - 55,5 |
| Reparaturaufwand | - 59,4 | - 71,1 |
| Ausschüttungen | 0,0 | 0,0 |
| Steuern/Nebenkosten VJ/Sonstiges | - 62,8 | - 40,3 |
| Ergebnis | 185,0 | 180,9 |

| | Ist 2014 | Ist 2013 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Ausschüttung in % | 0,00 | 0,00 |
| Tilgung in % vom Gesellschaftskapital | 1,29 | 1,26 |
| Steuerliches Ergebnis in T€ | 92,9 | 154,8 |
| Steuerliches Ergebnis in % des EK | 0,80 | 1,34 |
| Steuerliches Ergebnis in % kumuliert | -82,74 | -83,54 |
| Gebundenes Kapital in % per 31.12. | 46,04 | 45,65 |

| Angaben in T€ | Ist 2014 | Ist 2013 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Liquiditätsreserve per 31.12. | 554,2 | 369,1 |
| Fremdkapital per 31.12. | 4.428,1 | 4.556,5 |

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 2. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 ²⁾

| Einzahlung | Aus-schüttung | Kapital-bindung vor Steuern | Steuer-erstattung ³⁾ | Kapital-bindung nach Steuern |
|-------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| + € 105.000 | - € 26.152 | = € 78.848 | - € 32.803 | = € 46.045 |

²⁾ zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014
³⁾ bei Steuersatz 40 %

Fondsperformance

_ Veräußerung der Fondsimmoblie nach Gesellschafterbeschlussfassung mit 97,33 % Zustimmung der sich an der Abstimmung beteiligenden Gesellschafter (72,67 %) zu einem Verkaufspreis von € 6.965.000 zum 31.12.2015.

_ Zahlung einer 1. Abschlusszahlung am 04.03.2016 an alle Gesellschafter. Diese betrug bezogen auf die persönliche Kapitalbeteiligung zzgl. Agio rd. 15 % der Investition.



2. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

2.1 EINKOMMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014 ¹⁾

| Angaben | 2014 in T€ | 2013 in T€ | Veränderungen in T€ |
|--|----------------|----------------|------------------------|
| Mieteinnahmen | 583,8 | 584,2 | - 0,4 |
| Zinseinnahmen | 0,6 | 0,6 | 0,0 |
| Sonstige Einnahmen | 3,7 | 0,0 | 3,7 |
| = Einnahmen | 588,1 | 584,8 | 3,3 |
| Annuität | - 234,4 | - 237,0 | 2,6 |
| <i>davon Zinsen</i> | - 106,0 | - 110,7 | 4,7 |
| <i>davon Tilgung</i> | - 128,5 | - 126,3 | - 2,2 |
| Reparaturaufwand | - 59,4 | - 71,1 | 11,7 |
| Nebenkosten | - 11,3 | - 18,1 | 6,8 |
| Sonstige Kosten ²⁾ | - 35,1 | - 37,4 | 2,3 |
| = Ausgaben | - 340,2 | - 363,6 | 23,4 |
| Ergebnis aus laufender Rechnung | 247,9 | 221,2 | 26,7 |
| Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges | - 62,8 | - 40,3 | - 22,5 |
| Ausschüttung | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Liquiditätsreserve | 554,2 | 369,1 | 185,1 |

¹⁾Darstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014 und Gegenüberstellung mit den Vorjahreswerten von 2013. Eine Gegenüberstellung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches entfällt aufgrund des Zeitablaufs der Prognoserechnung am 31.12.2011.

²⁾Umgliederung im Vorjahr 2013 von zwei Teilpositionen der Ausgabenposition "Sonstige Kosten" in Höhe von insgesamt T€ 30,2 (davon T€ 15,4 Rechts- und Beratungskosten sowie T€ 14,8 Kosten Neuvermietung) in die Position "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" aufgrund der besseren Vergleichbarkeit der originären "Sonstigen Kosten" des Geschäftsjahres 2014 mit dem Vorjahr 2013. Die originären Sonstigen Kosten beinhalten Verwaltungskosten sowie Prüfungskosten des Jahresabschlusses. In der Position "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" sind unter anderem Einmalaufwendungen enthalten. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zu den Einmalaufwendungen im Geschäftsbericht 2013 auf Seite 8 sowie im vorliegenden Geschäftsbericht 2014 auf Seite 7 inklusive der Übersicht unter der Position "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges".

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 583,8 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,4 niedriger. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

| Mindermieteinnahmen 2014 zum Vorjahr | Angaben in T€ |
|--------------------------------------|---------------|
| Röhlig Deutschland GmbH & Co. KG | - 0,4 |
| Gesamt | - 0,4 |

Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund einer beim Mieter Röhlig vorgenommenen vorzeitigen Mietvertragsverlängerung und einer im Gegenzug vereinbarten Mietreduzierung in Höhe von T€ 0,4.

Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen in 2014 betragen aus der kurzfristigen Liquiditätsanlage T€ 0,6. Im Vorjahresvergleich gab es keine Veränderungen.

Sonstige Einnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich Sonstige Einnahmen in Höhe von T€ 3,7. Diese setzen sich zusammen aus der Auflösung einer Rückstellung für Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2013 in Höhe von T€ 1,5 aufgrund geringerer Aufwendungen, einer Kostenerstattung in Höhe von T€ 1,3 aus einem Rechtsstreit

gegenüber dem ehemaligen Mieter Mairon, deren Ursache in der Nichtanerkennung der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2009 und 2019 sich begründet. Ferner in Höhe von insgesamt T€ 0,9 aus der Weiterberechnung von periodenfremden Stromkosten an zwei Mieter.

Annuität

Die Annuität betrug in 2014 T€ 234,4. Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,6 geringere Annuität begründet sich aufgrund einer mit der finanzierenden Bank Anfang 2013 vorgenommenen Darlehensverlängerung bei einem Zinssatz von 2,35 % p.a. und einer Tilgung 1,15 % p.a. Die Zinsfestschreibung hat eine Laufzeit vom 30.03.2013 bis 30.03.2016. Daraus ergeben sich Einsparungen bei den jährlichen Zinsaufwendungen sowie höhere Tilgungsleistungen. Die beiden Darlehen wurden am 29.01.2016 aufgrund des Verkaufs der Fondsimmoblie zum 31.12.2015 vorzeitig getilgt und damit zurück geführt.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2014 betragen insgesamt T€ 59,4 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 11,7 niedriger. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Umbaumaßnahmen Brandschutz | 42,8 |
| Fassadenanstrich | 4,9 |
| Austausch Kaltwasserkassettengerät Klimaanlage | 3,1 |
| Türreparaturen und Sonnenschutz | 2,3 |
| Honorar Bauvorhaben Umbau Eurowings | 1,9 |
| Reparatur Jalousien | 1,8 |
| Nachtrag Füllarmatur Eurowings | 1,3 |
| Sonstiger Reparaturaufwand | 1,2 |
| Gesamt | 59,4 |

Die größte Position betraf Ausgaben für Umbaumaßnahmen zum Brandschutz in Höhe von T€ 42,8. Weiterhin wurden für einen Fassadenneuanstrich des Gebäudes T€ 4,9 aufgewendet. Für den Austausch des Kaltwasserkassettengerätes für die Klimaanlage sind Kosten in Höhe von T€ 3,1 entstanden. Diverse Türreparaturen sowie Reparaturen am Sonnenschutz wurden T€ 2,3 durchgeführt. Für die Planung des Umbaus der Mietfläche von Eurowings sind Honorarkosten in Höhe von T€ 1,9 angefallen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden konnten. Reparaturarbeiten an Jalousien sind in Höhe von T€ 1,8 durchgeführt worden. Schließlich sind für Reparaturen im Heizungs- und Sanitärbereich vom Mieter Eurowings durch den Austausch der Füllarmatur Kosten in Höhe von T€ 1,3 angefallen. Für diverse Kleinreparaturen wurden T€ 1,2 aufgewendet.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2014 T€ 11,3 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6,8 niedriger. Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten ist in der nachstehenden Übersicht dargestellt.

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Nicht umlegbare Nebenkosten | 5,6 |
| Schädlingsbekämpfung | 3,1 |
| Gyro Klimaservice GmbH, Zinsforderung Rechtsstreit | 1,6 |
| Sonstige Nebenkosten | 1,0 |
| Gesamt | 11,3 |

Von den nicht umlegbaren Nebenkosten betraf die größte Position Nebenkosten aus nicht vermieteten Mietflächen in Höhe von T€ 5,6. Für die Schädlingsbekämpfung sind Aufwendungen in Höhe von T€ 3,1 angefallen, die aufgrund der mietvertraglichen Regelungen nicht auf die Mieter umlegbar waren.

Sonstige Kosten

Die Sonstigen Kosten betragen in 2014 T€ 35,1 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,3 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aufgrund einer vertraglichen Anpassung der Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses von T€ 6,8 in 2013 auf T€ 3,9 im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014. Die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten

in 2014 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

| Position | 2014 in T€ | 2013 in T€ | Abweichung in T€ |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Verwaltungskosten | 31,2 | 30,6 | - 0,6 |
| Prüfungskosten ¹⁾ | 3,9 | 6,8 | + 2,9 |
| Gesamt | 35,1 | 37,4 | + 2,3 |

¹⁾Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 durch den Wirtschaftsprüfer

Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -40,3 in 2014 ein Liquiditätsabfluss von T€ -62,8. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2014 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und erläutert.

| Position | 2014 in T€ | 2013 in T€ |
|---|---------------|---------------|
| Rechts- und Beratungskosten | - 25,0 | - 15,4 |
| Zugang Anlagevermögen BGA ¹⁾ | - 19,2 | 0,0 |
| Kosten Neuvermietung | 0,0 | - 14,8 |
| Einzelwertberichtigungen | - 13,9 | 0,0 |
| Nebenkostenabrechnungsergebnis ²⁾ | - 4,1 | - 6,3 |
| Auszahlung Auseinandersetzungsguth. ³⁾ | 0,0 | - 3,5 |
| Periodenfremde Aufwendungen | - 0,4 | 0,0 |
| Anrechenbare Steuern | - 0,2 | - 0,3 |
| Gesamt | - 62,8 | - 40,3 |

¹⁾Betriebs- und Geschäftsausstattung

²⁾Ergebnis aus der Nebenkostenabrechnung Vorjahr

³⁾Auszahlung Auseinandersetzungsguthaben eines ausgeschiedenen Gesellschafters

In den Rechts- und Beratungskosten in 2014 von insgesamt T€ 25,0 enthalten sind Kosten im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit gegenüber der Firma Gyro Klimaservice GmbH in Höhe von T€ 18,8. Ein Gutachten in 2012 über die Wartungsarbeiten der Firma Gyro Klimaservice GmbH hatte erhebliche Mängel bei den während der Wartung durchzuführenden Aufgaben aufgewiesen. Das Verfahren konnte im Zuge eines gerichtlichen Vergleichs beigelegt werden. In Verbindung mit dem Vergleich wurden Zinsforderungen in Höhe von T€ 6,2 durch die Firma Gyro Klimaservice GmbH für die Jahre 2011 bis 2013 durchgesetzt und eine Anpassung der Hauptforderung vorgenommen. Für die Erweiterung der Überwachungsanlage des Fondsobjektes sind in 2014 Anschaffungskosten in Höhe von T€ 19,2 angefallen. Weitere T€ 13,9 betreffen die vorgenommene Einzelwertberichtigung von Mietforderungen beim Mieter Eurowings für die Monate Februar und März 2012. Aus den saldierten Ergebnissen der Nebenkostenabrechnungen für 2013 ergab sich ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ 4,1. Als periodenfremde Aufwendung für die Pflanzenpflege durch die Firma Korr GmbH ergab sich in 2014 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ 0,4. Schließlich trug das Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag zu einem Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ 0,2 bei.

Ausschüttung

Aufgrund der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in Höhe von rd. T€ 160 wurden hierfür liquide Mittel benötigt. Aus Vorsichtsgründen war es daher zweckmäßig, die vorhandene Liquidität zu stärken und für die notwendigen Maßnahmen vorzuhalten. Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 40 vom 09.06.2015 hatten wir Sie deshalb darüber informiert, dass die Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 keine Ausschüttung vorgenommen hat.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2014 bei T€ 554,2 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 185,1 höher.

2.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 155,3 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 5,5 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 460,6 |
| Sonstige Rückstellungen | - 3,9 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | - 27,9 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | - 31,5 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | - 3,9 |
| Gesamt | 554,2 |

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Nebenkostenabrechnung | 152,7 |
| Eurowings GmbH, Mietforderungen 02 - 03/2012 | 16,5 |
| Eurowings GmbH, Einzelwertberichtigung | - 13,9 |
| Gesamt | 155,3 |

Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 152,7 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2014, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. In dieser Position enthalten sind Nebenkostenforderungen gegenüber dem Mieter Eurowings in Höhe von T€ 90,2 sowie gegenüber übrigen Mietern in Höhe von T€ 62,5. Die Position "Eurowings GmbH, Mietforderungen 02 - 03/2012" enthält zum Bilanzstichtag 31.12.2014 Mietforderungen gegenüber dem Mieter Eurowings für den Zeitraum Februar und März 2012. Die Forderungen begründen sich aus dem Mieteinbehalt durch Eurowings, die mit Vorlage der Baugenehmigung für die Umbaumaßnahme auszuführen waren. Die Mietminderung betraf eine Vereinbarung mit dem Vermieter, die den Einbau einer neuen Heizungsanlage vorsah. Hierbei wurde die Heizungsanlage von einem Geothermie-Heizungssystem auf eine Gasheizung umgestellt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen musste ein in 2010 eingebautes Verriegelungssystem im Treppenhaus angepasst werden, da eine Notentriegelung der Zugänge im Treppenhaus nicht möglich war. Die Kosten hierfür wurden vollumfänglich vom Mieter

übernommen. Im Gegenzug wurden die Kosten für die Nachrüstung mit dem Mieteinbehalt gegengerechnet. Folglich wurde die Forderung gegenüber dem Mieter Eurowings um den Wert von T€ 13,9 einzelwertberichtigt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Nahwärme Düsseldorf AG, Fernwärme | 4,0 |
| Weiterberechnungen Gesamtrechtsnachfolgen | 1,1 |
| Soeffing Kälte Klima GmbH, Gutschrift Klimareparatur Damco | 0,4 |
| Gesamt | 5,5 |

In dieser Position enthalten sind T€ 4,0 aus der Abgrenzung von Fernwärme gegenüber der Nahwärme Düsseldorf AG. Bei der Forderung in Höhe von T€ 1,1 aus der Weiterberechnung von Rechtsnachfolgekosten handelt es sich um Ansprüche aus veranlagten Kosten für im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen) entstandenen Aufwendungen. Diese sind nach Weiterberechnung an die Gesellschafter und Zahlungseingang zum Zeitpunkt der Berichterstattung vollständig ausgeglichen. Weiterhin kam es im Zuge der Klimareparatur durch die Firma Soeffing Kälte Klima GmbH zu einem Preisnachlass in Höhe von T€ 0,4. Sämtliche Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Münchener Bank | 367,4 |
| Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto | 83,1 |
| Landesbank Baden-Württemberg, Mietkautionenkonto | 10,1 |
| Gesamt | 460,6 |

Sonstige Rückstellungen

| Position | Angaben in T€ |
|------------------------------|---------------|
| Prüfung Jahresabschluss 2014 | 3,9 |
| Gesamt | 3,9 |

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 3,9 gebildet, die zum Berichtszeitpunkt nach Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| Position | Angaben in T€ |
|--|---------------|
| Röhling Deutschland GmbH & Co. KG, Nebenkostenabrechnungen 2008 - 2011 | 10,1 |
| Stadtwerke Düsseldorf, Stromkosten 2014 | 4,2 |
| M u. W Lauffs GmbH, Reparaturarbeiten | 4,0 |

| | |
|---|-------------|
| Sicherheitseinbehalte | 4,0 |
| Hectas Facility Service Stiftung & Co. KG, Unterhaltsreinigung | 3,8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1,7 |
| Gesamt | 27,9 |

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 10,1 gegenüber dem Mieter Röhling Deutschland GmbH & Co. KG handelt es sich um ein Guthaben des Mieters aus der Nebenkostenabrechnung vorangegangener Jahre. Die Position gegenüber der Stadtwerke Düsseldorf betrifft die Jahresabschlussrechnung für Stromkosten 2014, die zum Bilanzstichtag 31.12.2014 offen war. Die Verbindlichkeit gegenüber den Firmen M u. W Lauffs GmbH in Höhe von T€ 4,0 betreffen Reparaturarbeiten bzw. gegenüber der Firma Hectas Facility Services Stiftung & Co. KG in Höhe von T€ 3,8 Unterhaltsreinigung. Für Bauleistungen wurden Sicherheitseinbehalte in Höhe von T€ 4,0 vorgenommen. Bis auf Sicherheitseinbehalte gegenüber der Firma Glaserei A. Kleefisch in Höhe von T€ 1,0 und der Firma Petrasch GmbH in Höhe von T€ 0,6 sind die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

| Position | Angaben in T€ |
|------------------------------|---------------|
| Finanzamt, Umsatzsteuer 2014 | 20,3 |
| Mietkautionen | 10,1 |
| Kaution Transponder | 1,1 |
| Gesamt | 31,5 |

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 sowie der Jahreserklärung 2014 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 20,3. In der Position "Mietkautionen" sind Verbindlichkeiten gegenüber mehreren Mietern aus hinterlegten Kautionszahlungen enthalten. Weitere T€ 1,1 betreffen eine Kautionsverbindlichkeit für Transponder. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten – ausgenommen Mietkautionen und Kaution Transponder von insgesamt T€ 11,2 – alle übrigen Verbindlichkeiten ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

| Position | Angaben in T€ |
|-------------------------------|---------------|
| Zahlungseingang Miete 01/2015 | 3,9 |
| Gesamt | 3,9 |

Im Dezember 2014 wurde vom [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 3,9 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden musste.

2.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014 ¹⁾

| | |
|------------------------------------|--|
| Kreditinstitut | Landesbank Baden-Württemberg |
| Darlehen 1 | |
| Ursprungsdarlehen | € 5.095.535 (= DM 9.966.000) |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a. | 2,35 % / 1,15 % zzgl. ersparter Zinsen |
| Zinsfestschreibung ¹⁾ | 30.03.2016 |
| Darlehensstand 31.12.2014 | € 3.368.712 |
| Darlehen 2 | |
| Ursprungsdarlehen | € 1.602.389 (= DM 3.134.000) |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a. | 2,35 % / 1,15 % zzgl. ersparter Zinsen |
| Zinsfestschreibung | 30.03.2016 |
| Darlehensstand 31.12.2014 | € 1.059.356 |
| Darlehen gesamt | |
| Ursprungsdarlehen | € 6.697.924 |
| Darlehensstand 31.12.2014 | € 4.428.068 |
| Darlehenstilgung in % zum 31.12.14 | 33,89 % |

¹⁾ Mit der Veräußerung der Fondsimmoblie Düsseldorf zum 31.12.2015 erfolgte aus der Zahlung des Veräußerungserlöses am 29.01.2016 eine Rückführung beider Darlehen an die finanzierende Bank zum 29.01.2016.

2.4 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

| | |
|---|-------|
| Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,95 %) | € 948 |
| Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01 %) | € 10 |

Das im Vergleich zum Vorjahr steuerliche Ergebnis von € 1.603 um € 655 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht im Wesentlichen auf einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/234/60288. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 43 vom 24.06.2016 versandt.

2.5 AUSSCHÜTTUNG

In unseren Ausführungen zur Einnahmen-Überschussrechnung 2014 haben wir über die erforderlich gewordenen Brandschutzmaßnahmen berichtet. Eine Ausschüttung konnte daher in 2014 nicht vorgenommen werden, worüber wir im Gesellschafterrundschreiben Nr. 40 vom 09.06.2015 informiert haben.

3. JAHRESABSCHLUSS 2014

3.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

| Aktiva | 2014 in € | 2013 in € |
|---|----------------|---------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Sachanlagen | 4.882.424,46 | 5.025.793,46 |
| II. Finanzanlagen | 0,00 | 4.882.424,46 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 0,00 | 0,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 155.313,39 | 120.723,09 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | 0,00 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 5.522,92 | 24.807,07 |
| III. Wertpapiere | 0,00 | 0,00 |
| IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 460.585,73 | 621.422,04 |
| C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter | | |
| I. Komplementärkapital | 107.219,82 | 108.161,75 |
| II. Kommanditkapital | 638.933,66 | 746.153,48 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 |
| Summe | | 6.249.999,98 |
| | | 6.389.665,19 |
| | | |
| Passiva | 2014 in € | 2013 in € |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Komplementärkapital | 0,00 | 0,00 |
| II. Kommanditkapital | 9.510.029,00 | 9.510.029,00 |
| III. Kapitalrücklage (Agio) | 475.373,62 | 475.373,62 |
| IV. Ausschüttungen | - 22.869,36 | - 22.869,36 |
| V. Kapitalrückführungen | - 2.583.160,41 | - 2.583.160,41 |
| VI. Sonstige Entnahmen | - 3.792,18 | - 3.613,39 |
| VII. Bilanzgewinn/-verlust | - 8.121.734,15 | - 746.153,48 |
| VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter | | 746.153,48 |
| B. Rückstellungen | | |
| I. Steuerrückstellungen | 0,00 | 0,00 |
| II. Sonstige Rückstellungen | 3.900,00 | 3.900,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 131.521,06 | 4.428.069,42 | 4.556.544,59 |
| II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 27.881,62 | 27.881,62 | 72.143,15 |
| III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 20.336,95 | 1.786.216,14 | 6.242.167,18 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 3.932,80 |
| Summe | | 6.249.999,98 |
| | | 6.389.665,19 |

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

| | 2014 in € | 2013 in € |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 824.677,32 | 820.302,04 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 3.677,55 | 0,00 |
| 3. Abschreibungen auf Sachanlagen | - 162.534,39 | - 162.015,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen | - 366.415,57 | - 377.475,85 |
| 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 960,63 | 987,60 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | - 183.739,85 | - 188.025,00 |
| 7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 116.625,69 | 93.773,79 |
| 8. Sonstige Steuern | - 22.432,74 | - 22.432,74 |
| 9. Jahresüberschuss | 94.192,95 | 71.341,05 |
| 10. Verlustvortrag | - 8.215.927,10 | - 8.287.268,15 |
| 11. Bilanzverlust | - 8.121.734,15 | - 8.215.927,10 |

3.3 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 TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG 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 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 30. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

4. ANHANG

4.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMog) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

4.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände degressiv oder linear vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264 c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

4.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 3.738.535,16.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.428.069,42.

4.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 1.278,23.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

4.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 29. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

| Angaben in € | Anschaffungs- kosten 01.01.2014 | Zugänge 2014 | Anschaffungs- kosten 31.12.2014 | Abschreibungen 2014 | Abschreibungen kumuliert | Buchwert 31.12.2014 | Buchwert 31.12.2013 |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Sachanlagen | | | | | | | |
| Grund und Boden | 1.696.217,46 | 0,00 | 1.696.217,46 | 0,00 | 0,00 | 1.696.217,46 | 1.696.217,46 |
| Gebäude | 11.577.605,07 | 0,00 | 11.577.605,07 | 150.364,00 | 8.436.865,07 | 3.140.740,00 | 3.291.104,00 |
| Außenanlagen | 550.729,55 | 0,00 | 550.729,55 | 0,00 | 550.729,55 | 0,00 | 0,00 |
| BGA ¹⁾ | 328.954,25 | 19.165,39 | 348.119,64 | 11.425,39 | 302.652,39 | 45.467,00 | 37.727,00 |
| GWG ²⁾ | 7.769,99 | 0,00 | 7.769,99 | 745,00 | 7.769,99 | 0,00 | 745,00 |
| | 14.161.276,32 | 19.165,39 | 14.180.441,71 | 162.534,39 | 9.298.017,00 | 4.882.424,46 | 5.025.793,46 |

¹⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

²⁾ Geringwertige Wirtschaftsgüter



Eurowings als Hauptmieter der verkauften Fondsimmoblie



Empfangsbereich von Eurowings



Eingangsbereich im Bürocenter am Airport

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de