



**Immobilien-Fonds Nr. 30**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2005**

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





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2005 .....</b>	<b>2</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005 .....	2
a) Soll–Ist–Vergleich .....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 .....	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 .....	5
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005.....	5
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	6
3. Ausschüttung.....	7
a) Ausschüttung 2005 .....	7
b) Voraussichtliche Ausschüttung 2006 .....	8
4. Steuerliches Ergebnis 2005 .....	8
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006 .....	8
6. Kapitalbindung zum 31.12.2005.....	8
7. Zweitmarkt.....	9
8. Aktuelle Informationen .....	9
a) Geschäftsverlauf der Mieter .....	9
b) Beweissicherungsverfahren Brückenanlage .....	10
c) Wertpapierkennnummer.....	10
<b>II. Bericht des Beirats.....</b>	<b>11</b>
<b>III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004 .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. Jahresabschluss 2005.....</b>	<b>14</b>
1. Bilanz zum 31.12.2005 .....	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	16
3. Einnahmen – Überschuss - Rechnung 2005.....	17
4. Bestätigungsvermerk .....	18
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2005.....</b>	<b>19</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 2004 – 2005 .....</b>	<b>20</b>

## 1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005

### a) Soll-Ist-Vergleich

	2005	2005	Differenz*
	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.473,6	1.473,6	0,0
Zinseinnahmen	16,1	15,4	-0,7
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.489,7</b>	<b>1.489,0</b>	<b>- 0,7</b>
Annuität	699,1	699,1	0,0
Reparaturaufwand	32,5	5,1	+ 27,4
<u>Nebenkosten</u>			
a) Grundsteuer	10,0	9,8	+ 0,2
b) Versicherung	15,0	7,2	+ 7,8
c) Beiratsvergütung	3,0	3,6	- 0,6
Mietausfallwagnis	29,5	0,0	+ 29,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,0	6,0	0,0
Verwaltungskosten	44,2	44,2	0,0
sonstige Kosten	0,0	13,8	-13,8
<b>= Ausgaben</b>	<b>839,3</b>	<b>788,8</b>	<b>+ 50,5</b>
Einnahmenminderung			- 0,7
Ausgabenminderung			+ 50,5
<b>Liquiditätsmehrung aus lfd. Rechnung</b>			<b>+ 49,8</b>
<b>Informativ:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2005</b>	<b>12.939,8</b>	<b>12.939,8</b>	<b>0,0</b>

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

### b) Erläuterungen zu den Abweichungen

#### Mieteinnahmen: T€ 0,0

Die Mieteinnahmen entsprechen vollumfänglich den prospektierten Werten.

Neben den Mieteinnahmen für die Hauptmietflächen wurde im Kaufvertrag die Vermietung einer Leerstandsfläche von 115 m<sup>2</sup> im EG des Kauflandgebäudes vereinbart. Es war beabsichtigt, diese Fläche an die Mieterin G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG als Erweiterungsfläche zu den Konditionen des Hauptmietvertrages zu vermieten. Als Zeitpunkt der Fälligkeit für die zusätzlichen Mieteinnahmen wurde der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten definiert (01.07.2004).

Die Vermietung an G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG erfolgte zum 01.08.2005. Gemäß den kaufvertraglichen Regelungen wurde bis zu diesem Zeitpunkt der Mietzins für diese Teilfläche von der früheren Eigentümerin, der Fa. Brückner & Co. GmbH, getragen.

### Zinseinnahmen: T€ - 0,7

Die Zinseinnahmen setzen sich aus den mittel- bis langfristigen Wertpapieranlagen der Liquiditätsreserve sowie aus der kurzfristigen Anlage unterjährig vorhandener liquider Mittel zusammen. Die hierbei jeweils erzielten Renditen bzw. Zinssätze bleiben aufgrund der derzeitigen Marktlage unter den ursprünglich prognostizierten Werten zurück.

Planmäßig sollte die Anlage der Liquiditätsreserve in langfristigen Wertpapieren eine Rendite von 4,00 % p. a. erwirtschaften. Tatsächlich lag diese bei den Pfandbriefen der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank (Nennwert: T€ 100) bei nominal 3,50 % p. a. Unter Berücksichtigung des Anschaffungskurses ergibt sich hierbei eine durchschnittliche Rendite von 3,76 % p. a.

Daneben wurde der mit 2,50 % p. a. kalkulierte Zinssatz für die Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Mittel bei erzielten durchschnittlichen 2,15 % p. a. ebenfalls nicht erreicht.

### Reparaturaufwand: T€ + 27,4

Die Reparaturaufwendungen lagen mit T€ 5,1 um T€ 27,4 unter dem kalkulierten Wert.

Sie teilen sich wie folgt auf:

	T€
Dachreparaturen	3,3
Erweiterung LKW - Ausfahrt	1,8
<b>Summe</b>	<b><u>5,1</u></b>

Aufgrund des zum Teil alten Gebäudebestandes des toom - Baumarktes wurden vorsichtige Prospektansätze für die Reparaturaufwendungen gewählt. Erfahrungsgemäß ist bei Gebäuden älteren Baujahres regelmäßig mit einem höheren Reparaturaufwand zu rechnen.

Im Berichtsjahr blieben jedoch größere Reparaturmaßnahmen aus. Im Verlauf des Berichtsjahres wurden mehrere kleinere Dachreparaturen erforderlich. Eine dieser durchgeführten Dachreparaturen des toom - Baumarktes mit Kosten in Höhe von T€ 2,2 war notwendige Folge eines Sturmschadens. Seitens der Versicherung wurden in diesem Fall unter Berücksichtigung eines Eigenanteilabzugs Kosten in Höhe von T€ 1,2 rückerstattet.

### **Nebenkosten: T€ + 7,4**

Insgesamt liegen die Nebenkosten um T€ 7,4 unter dem prospektierten Wert von T€ 28,0. Die Kostenersparnisse setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

#### **Grundsteuer: T€ + 0,2**

Zum Zeitpunkt der Fondskonzeption lag für das Gesamtobjekt noch keine abschließende Einheitswertfeststellung der Stadt Eschwege vor. Vor diesem Hintergrund wurde der Nebenkostenkalkulation in der Prospektierungsphase ein Prognosewert zu Grunde gelegt.

Bis dato besteht lediglich für einen Grundstücksteil (toom – Baumarkt / Niederhoner Str. 52 b) eine Grundsteuerbemessung. Für den verbleibenden Teil werden weiterhin Prognosewerte angesetzt.

Der Kostenblock für die nicht umlegbare Grundsteuer liegt nach derzeitigem Bemessungsstand um T€ 0,2 unter dem ursprünglich kalkulierten Wert.

#### **Versicherung: T€ + 7,8**

Die Kosteneinsparungen lassen sich auf die neu abgeschlossenen Versicherungsverträge zurückführen. Auf Grundlage des der Gesellschaft zustehenden Kündigungsrechts wurden zum 01.01.05 die im Zuge des Kaufs übernommenen Versicherungsverträge teilweise gekündigt. Neue Verträge mit besseren Konditionen wurden abgeschlossen und so gegenüber dem Vorjahr und dem prospektierten Wert Kostenreduzierungen erzielt.

#### **Beirat: T€ - 0,6**

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat lagen mit T€ 3,6 aufgrund zu erstattender Fahrtkosten über dem prognostizierten Wert von T€ 3,0.

### **Mietausfallwagnis: T€ + 29,5**

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

### **Sonstige Kosten: T€ - 13,8**

Unter die sonstigen Kosten fallen im Jahr 2005 Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 13,1, die im Zusammenhang mit dem Beweissicherungsverfahren gegen den Ersteller des Gebäudes Thüringer Str. 28 und dessen Subunternehmerfirmen entstanden sind. Das Beweissicherungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und wird voraussichtlich noch bis Mitte nächsten Jahres andauern. Wir verweisen diesbezüglich auch auf den aktuellen Sachstandbericht unter Punkt I Ziffer 8b.

Der noch verbleibende Betrag setzt sich aus untergeordneten Kleinaufwendungen zusammen (Gebühren etc.).

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005

	lt. Ergebnis- projektion T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz* T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	200,0	310,4	+ 110,4
+ Summe Einnahmen	1.489,7	1.489,0	- 0,7
- Summe Ausgaben	- 839,3	- 788,8	+ 50,5
<b>= Zwischensumme</b>	<b>850,4</b>	<b>1.010,6</b>	<b>+ 160,2</b>
- Ausschüttung 2005: 7,50% p.a. (anstatt 7,25 %)	- 648,4	- 665,9	- 17,5
- Steuerabzugsbeträge	0,0	- 0,3	- 0,3
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2005</b>	<b>202,0</b>	<b>344,4</b>	<b>+ 142,4</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich

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

Da die Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 78,5 nachhaltig sind und darüber hinaus sowohl im Jahr 2004 (2. Halbjahr) als auch 2005 Einsparungen aus der lfd. Rechnung in Höhe von T€ 31,9 bzw. T€ 49,8 erzielt wurden, hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, die Ausschüttung für das Jahr 2005 von 7,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. zu erhöhen.

Beachten Sie in diesem Zusammenhang bitte auch die Aufstellung „Wirtschaftliche Ergebnisse 2004-2005“ unter Punkt V.

b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen			
- Wertpapiere des Anlagevermögens		198,1	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	250,2		
- Sonstige Vermögensgegenstände	17,8	268,0	466,1
<b>Abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		76,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,4		
- sonstige Verbindlichkeiten	43,2	45,6	121,7
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2005</b>			<b>344,4</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich

## c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

**Wertpapiere des Anlagevermögens**

	Nennwert	Anschaf- fungskurs	Kurs zum 31.12.2005	Zins	Bilanzwert
	€	%	%	%	€
Bayer. Hypo- und Vereins- bank Hyp.-Pfandbrief S. 1162v.05 Fälligkeit am : 03.02.15	100.000	98,07	100,48	3,500	98.070
Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg Fälligkeit am : 09.01.06	100.000	100,01	100,00	2,150	100.010
<b>Summe</b>					<b>198.080</b>

Der Kurswert dieser Wertpapiere liegt zum 31.12.2005 bei T€ 200,48. Dies ergibt eine stille Reserve von T€ 2,4. Die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen betragen T€ 5,4 und werden als Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 250,2**

	T€
Landesbank Baden-Württemberg, laufendes Konto, zum 31.12.2005	150,4
Landesbank Baden-Württemberg, Tagesgeldkonto, zum 31.12.2005	60,1
Landesbank Baden-Württemberg, Festgeldkonto, zum 31.12.2005	39,7
<b>Summe</b>	<b>250,2</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Nebenkosten-Abrechnung 2005	11,0
Abgrenzung Festgeldzinsen	5,4
Forderung aus Versicherungsentschädigung	1,4
<b>Summe</b>	<b>17,8</b>



**Rückstellungen**

	T€
Kosten der Eintragung in das Handelsregister	10,9
Grundsteuer 2004 (nicht umlagefähig)	4,9
Versicherung 2004 (nicht umlagefähig)	9,3
Umlagefähige Nebenkosten 2004	13,5
Grundsteuer 2005	19,8
Oberflächenwasser-Abgabe 2005	4,2
Rechts- und Beratungskosten	7,5
Kosten des Jahresabschlusses 2005	6,0
<b>Summe</b>	<b>76,1</b>

Die Nebenkostenabrechnung 2004 konnte 2005 nicht fertiggestellt werden, da seitens des Alteigentümers noch nicht alle hierfür notwendigen Unterlagen vorlagen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Schäfer Aufzüge GmbH	0,3
Fa. Dietrich Außenpflege	1,9
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (u.a. A-M-T Mennekes Haustechnik)	0,2
<b>Summe</b>	<b>2,4</b>

Im Jahr 2006 wurden alle Verbindlichkeiten ausgeglichen.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

	T€
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2005 zum 31.12.2005	17,8
Umsatzsteuervoranmeldung November 2005	19,6
Umsatzsteuervoranmeldung Dezember 2005	5,9
<b>Summe</b>	<b>43,3</b>

**3. Ausschüttung**

**a) Ausschüttung 2005**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 wurde im Dezember 2005 in Höhe von 7,50 % p. a. ausbezahlt. Bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) betrug die Ausschüttung

**€ 7.500**

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

**b) Voraussichtliche Ausschüttung 2006**

Aufgrund des bis zum heutigen Zeitpunkt weiterhin planmäßig verlaufenden Mietzahlungsflusses sowie der sich abzeichnenden niedrigeren Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen wird in Übereinkunft mit dem Beirat die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006 erneut um 0,25 % auf 7,50 % p. a. erhöht.

**4. Steuerliches Ergebnis 2005**

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) ergibt sich im Geschäftsjahr 2005 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

**€ 5.119**

Dieser liegt um € 661 höher als prospektiert. Ursächlich hierfür sind die Einsparungen aus der lfd. Rechnung (vgl. Ziffer 1). Die restliche Abweichung ergibt sich aus Zahlungsverchiebungen zwischen den Jahren, die sich ausgleichen wird.

Die Mehrbelastungen durch das erhöhte steuerliche Ergebnis werden durch die erhöhte Ausschüttung im Jahr 2005 (7,50 % p. a. statt 7,25 % p. a.) kompensiert.

**5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006**

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2006 beträgt der erbschaftsteuerliche Wert € 71.729 und der schenkungsteuerliche Wert € 71.737.

**6. Kapitalbindung zum 31.12.2005**

Eine Gegenüberstellung der zum 31.12.2005 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerzahlungen bzw. -erstattungen und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital.

Die folgende Tabelle ermittelt das gebundene Kapital zum 31.12.2005 unter Beachtung der Steuerzahlungen und -erstattungen bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen.

Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio):

Jahr	Kapital- Einzahlg. (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- satz €	Steuer- zahlung (-) Steuer- Erstattg. (+) €	Gebundenes Kapital €	Gebundenes Kapital Prospekt €	Abweichung €
<b>2004</b>	- 105.000						
<b>2004</b>	1.812	- 24.072					
<b>2005</b>	7.500	5.119					
<i>IST</i>	- 95.688	- 18.953	44,31 %	8.398	- 87.290	- 86.761	529
<i>Prospekt</i>	- 95.938	- 20.711	40 %	7.581	- 88.107	- 87.654	453
<i>Differenz</i>	250	1.758	30 %	5.686	- 90.002	- 89.725	277

Zum 31.12.2005 stehen einem kumulierten Kapitaleinsatz von € - 95.688 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z. B. 44,31 % Steuererstattungen in Höhe von € 8.398 gegenüber. Das gebundene Kapital beträgt somit € 87.290.

Aus der Auflistung ist zudem ersichtlich, dass die Ausschüttungen insgesamt um € 250 höher und die steuerlichen Verluste um € 1.758 geringer ausfallen als prospektiert.

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

### 7. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

### 8. Aktuelle Informationen

#### a) **Geschäftsverlauf der Mieter**

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

#### **Kaufland**

[Redacted text block]

#### **toom - Baumarkt**

[Redacted text block]

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

Die Mieterin „G & M Tanzlokal GmbH & Co. KG“ hat den mietvertraglich festgelegten Ausbau der Mietfläche umgesetzt (Nachtrag 1 zum Mietvertrag vom 06.03.2001) und zum 03.08.2005 die Erweiterungsflächen in Betrieb genommen

[Redacted text block]

**b) Beweissicherungsverfahren Brückenanlage**

[Redacted content]

**c) Wertpapierkennnummer**

Die Anteile am ILG Fonds Nr. 30 sind depotfähig. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die neue ISIN Nummer: ISIN DE 000A0DKN77 (alte WKN Nummer: A0DKN7)

### Bericht über die Beiratsitzung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG am 21. August 2006 in Eschwege

#### Teilnehmer:

#### Beiräte:

Herr Heinrich H. Seltenreich	Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Mannheim
Herr Thomas Neu	Anlageberater, Vöhringen
Herr Friedhelm Müller	Steuerberater, Stuttgart

Für die Verwaltungsgesellschaft ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München:

Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer, München
Herr Volker Hilpert	Fondsmanager, München
Frau Charlotte Story	Vor – Ort - Verwalterin, Eschwege

Im Rahmen der Beiratsitzung werden von Herrn Hauch sowie Herrn Hilpert anhand einer Präsentation die Jahresabschlussergebnisse 2005 sowie Prognosewerte für das Geschäftsjahr 2006 vorgestellt und erläutert. Zudem werden aktuelle Themen angesprochen und diskutiert. Im Vorfeld wurde den Beiräten hierzu der Geschäftsbericht 2005 zugesandt.

Für das Geschäftsjahr 2005 läßt sich aus der Betrachtung der Laufenden Rechnung und der Entwicklung der Liquiditätsreserve erneut ein sehr positiver Verlauf der Immobilienanlage ableiten. Die Mieteinnahmen entsprachen 2005 den prognostizierten Werten. Insbesondere wird auf die kaufvertraglich festgesetzte Vermietung der Erweiterungsfläche im EG des Kauflandgebäudes verwiesen, die vertragsgemäß umgesetzt wurde. Lediglich die Zinseinnahmen unterschritten die Plan – Werte, was auf das derzeit niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist.

Demgegenüber ergaben sich jedoch Einsparungen auf der Ausgabenseite. Ursächlich hierfür sind insbesondere die geringer als prognostiziert ausfallenden Reparaturaufwendungen, das ersparte Mietausfallwagnis sowie die reduzierten Kosten für Versicherungen, die durch Vertragsneuabschlüsse seitens der Fondsverwaltung erzielt werden konnten. So entwickelte sich die Liquiditätsreserve gegenüber den Planwerten trotz der erhöhten Ausschüttung im Jahr 2005 besser als prospektiert und steigerte sich gegenüber den Planwerten um insgesamt T€ + 142,4.

Einen ähnlichen Trend zeigt die vorgestellte Prognose zum Geschäftsjahr 2006 auf. Hier zeichnet sich eine erneute deutliche Erhöhung der Liquiditätsreserve ab, was sich wiederum auf ersparte Aufwendungen beim nicht in Anspruch genommenen Mietausfallwagnis, die verbesserten Versicherungskonditionen sowie auf die geringer als erwartet anfallenden Reparaturaufwendungen zurückführen lässt. Vor diesem Hintergrund schlägt die Fondsverwaltung erneut die Erhöhung der Ausschüttung für das laufende Geschäftsjahr um 0,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. vor. Es wird dargelegt, dass diese Mehrkosten in Höhe von T€ 17,5 durch die Kosteneinsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan gedeckt werden. Die Einsparungen für Mietausfallwagnis und Reparaturaufwendungen werden nicht herangezogen. Der Beirat schließt sich der Argumentation an und stimmt dem Vorschlag der Fondsverwaltung zu.

Thematisiert wurde in diesem Zusammenhang auch die allgemeine Marktentwicklung der Baumarktbranche. toom – Baumarkt richtet sich in seiner Marktpositionierung neu aus und startete im Juli 2006 ein Pilotprojekt in Bad Säckingen, das, angelehnt an das IKEA – Modell, komplett inszenierte Warenwelten präsentiert. Die Eröffnung fand – so war zu lesen - einen großen Zuspruch. Erste wirtschaftliche Ergebnisse des Pilotprojekts liegen jedoch aufgrund der noch kurzen Laufzeit noch nicht vor. Insoweit bleibt abzuwarten, ob sich das Konzept bewährt und ausgeweitet wird.

Die Fondsverwaltung stellt als weiteres Thema die derzeitige Sachlage des laufenden Beweissicherungsverfahrens dar, das aufgrund aufgetretener Feuchteschäden an den Brückenanlagen sowie an der Parkdeckbrüstung / Attika des Kauflandgebäudes gegen den Ersteller des Gebäudes eingeleitet wurde.

Als weiteres bautechnisches Thema wurde über den aktuellen Sachstand der ursprünglich angedachten Dachsanierung von Teilflächen des toom – Baumarktes berichtet. Gemäß der vorangegangenen Übereinkunft von Beirat und Fondsverwaltung wurden die 2005 eingeholten Angebote einem Bausachverständigen zur Beurteilung vorgelegt. Eine Aufnahme der Sanierung wird seinerseits zum derzeitigen Zeitpunkt nicht empfohlen, da die Dachhaut trotz des Alters insgesamt noch eine hohe Dichtigkeit aufweist. Er rät zu einer Sanierung erst beim Auftreten größerer Undichtigkeiten. Aufgrund dessen, dass seit über einem Jahr keine Dachundichtigkeiten mehr aufgetreten sind und auf Grundlage der Einschätzung des Bausachverständigen wurden von der Fondsverwaltung vorerst keine weiteren Maßnahmen eingeleitet. Die Beiräte unterstützen dieses Vorgehen.

Im Anschluss daran erfolgte ein gemeinsamer Rundgang über das Areal, durch den toom – Baumarkt sowie Kaufland. Dabei wurden vor Ort die Mängel an der Brückenanlage sowie an der Parkdeckbrüstung / Attika besichtigt. Insgesamt hinterließ die Anlage bei den Beiräten einen sehr gepflegten Eindruck.

Abschließend bringen die Beiräte Ihre Zufriedenheit mit der engagierten und Anleger – orientierten Arbeit der Fondsverwaltung zum Ausdruck.

gez. Heinrich H. Seltenreich  
gez. Thomas Neu  
gez. Friedhelm Müller

### III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004

---



Über die Gesellschafterbeschlüsse 2004 haben wir bereits im Ihnen übersandten Rundschreiben Nr. 3 vom 19.04.2005 berichtet.

Mit jeweils 100 % Zustimmung wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2004 genehmigt, dem geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2004 erteilt und Herr Klaus Book als Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss 2005 bestellt.

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr durch die Gesellschafterversammlung ein Beirat, bestehend aus drei Mitgliedern, gewählt. Die Amtszeit beträgt drei Jahre.

Gewählt wurden Herr Heinrich H. Seltenreich, Herr Thomas Neu und Herr Friedhelm Müller. Das entsprechende Ergebnis wurde im Gesellschafter – Rundschreiben Nr. 4 vom 12.08.2005 veröffentlicht.

1. Bilanz zum 31.12.2005

## AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. <u>AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS EIGENKAPITAL</u>		0,00	359
B. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			
I. Sachanlagen		19.071.682,00	19.581
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		198.080,00	0
C. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	17.758,30		0
2. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>250.191,35</u>	267.949,65	550
		<u>19.537.711,65</u>	<u>20.490</u>



			PASSIVA
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. <u>EIGENKAPITAL</u></b>			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	8.530.000,00		8.530
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>396.500,00</u>		396
	8.926.500,00		
4. Ausschüttungen	- 745.530,91		- 80
5. Sonstige Entnahmen	- 1.068,80		- 1
6. Bilanzverlust	<u>- 1.703.689,09</u>	6.476.211,20	- 2.135
<b>B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u></b>			
Sonstige Rückstellungen		76.100,00	59
<b>C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u></b>			
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 249.438,72		12.939.753,94	13.181
2. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.400,93		2.400,93	509
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 43.245,58		43.245,58	31
		<u>19.537.711,65</u>	<u>20.490</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2005

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.511.692,12	750
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.246,23	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 509.554,00	- 255
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 113.855,21	- 120
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	3.622,62	0
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.350,74	3
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>- 458.216,79</u>	<u>- 2.508</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	451.285,71	- 2.130
9. Sonstige Steuern	<u>- 19.800,00</u>	<u>- 5</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	431.485,71	- 2.135
11. Verlustvortrag	<u>- 2.135.174,80</u>	<u>0</u>
12. Bilanzverlust	<u>- 1.703.689,09</u>	<u>- 2.135</u>

3. Einnahmen – Überschuss - Rechnung 2005

	Bestands- vergleich <u>                    </u> €	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss <u>                    </u> €
		zum <u>01.01.2005</u> €	zum <u>31.12.2005</u> €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	1.511.692,12	0,00	- 11.000,00	1.500.692,12
Zinsen und ähnliche Erträge, Wertpapierer- träge	15.973,36	0,00	- 5.361,98	10.611,38
Sonstige Erträge	5.246,23	0,00	- 1.396,32	3.849,91
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>238.430,40</u>	<u>238.430,40</u>
	1.532.911,71	0,00	220.672,10	1.753.583,81
	=====	====	=====	=====
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	509.554,00	0,00	0,00	509.554,00
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen	458.216,79	4.093,22	0,00	462.310,01
Grundsteuer	19.800,00	0,00	- 19.800,00	0,00
Sonstige	113.855,21	12.900,00	- 12.269,77	114.485,44
Aufwendungen Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	14.698,70	14.698,70
Umsatzsteuer- Zahlungen	<u>0,00</u>	<u>17.983,17</u>	<u>197.904,96</u>	<u>215.888,13</u>
	<u>1.101.426,00</u>	<u>34.976,39</u>	<u>180.533,89</u>	<u>1.316.936,28</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>431.485,71</u>	- <u>34.976,39</u>	<u>40.138,21</u>	
Gewinn nach Einnahmen Überschussrechnung				<u>436.647,53</u>

**4. Bestätigungsvermerk**

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

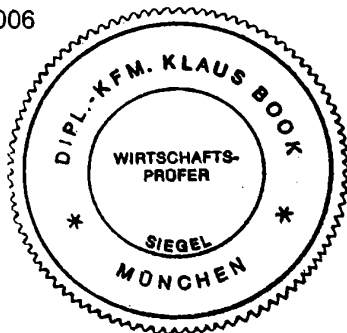
"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG, München".

München, den 20. März 2006



*Klaus Book*  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Klaus Book · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · München

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

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

\*\* Vergleichen Sie hierzu die Erläuterungen aus dem Geschäftsbericht 2004 unter Punkt I Ziffer 2.

Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2004 - 2005 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt €	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3) €	Bemerkung
2004	- 25.169	- 24.072 (1)	
2005	4.458	5.119 (3)	
<b>Summe</b>	<b>- 20.711</b>	<b>- 18.953</b>	<b>1.758</b>

Die Gründe für das gegenüber dem prospektierten Wert höhere steuerliche Ergebnis liegen in den Einsparungen gegenüber dem Finanz- und Investitionsplan sowie in den ersparten Aufwendungen in den Jahren 2004 und 2005. Vergleichen Sie bitte hierzu die Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1 bis 4 sowie die Anmerkungen im Geschäftsbericht 2004.





Planungsgesellschaft für Industrie-  
und Leasingfinanzierungen mbH

Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)