



**Immobilien-Fonds Nr. 20**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2003  
Vorabbericht zu den Geschäftsjahren  
2004 und 2005**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Objekt Düsseldorf KG**





<b>I.</b>	<b>Bericht zum Geschäftsjahr 2003</b>	
	1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2003	2
	2. Liquiditätsreserve	4
	3. Steuerliches Ergebnis	6
	4. Ausschüttung 2003	6
<b>II.</b>	<b>Vorabbericht zu den Geschäftsjahren 2004 und 2005</b>	
	1. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2004	7
	2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt	7
	3. Neu abgeschlossene Mietverträge	8
	4. Ausschüttung 2004	9
	5. Vermietungsstand zum 30.03.2005	10
	6. Ausschüttungsplanung 2005	11
	7. Gegenüberstellungen / steuerliche und wirtschaftliche Ergebnisse	11
<b>III.</b>	<b>Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2002</b>	
	Abstimmungsergebnisse zu den Geschäftsbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2002	12
<b>IV.</b>	<b>Jahresabschluss 2003</b>	
	a) Bestätigungsvermerk	13
	b) Bilanz zum 31.12.2003	14
	c) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2003	16
	d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2003	17
<b>V.</b>	<b>Steuerliche Ergebnisse 1991 – 2003</b>	18
<b>VI.</b>	<b>Liquiditätsentwicklung 1991 – 2003</b>	19
<b>VII.</b>	<b>Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 – 2003</b>	20

## 1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2003

### a) Erlöse und Aufwendungen

	2003 lt. Prospekt	2003 lt. Jahresabschluß	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.333,4	639,3	- 694,1
Zinseinnahmen	68,0	22,8	- 45,2
= Einnahmen	1.401,4	662,1	- 739,3
Annuität	565,9	499,0	+ 66,9
Reparaturaufwand	93,3	1,6	+ 91,7
Nebenkosten	0,0	63,2	- 63,2
Mietausfallwagnis	66,7	0,0	+ 66,7
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	5,1	5,1	0,0
Verwaltungskosten	67,0	67,0	0,0
sonstige Kosten	0,0	15,3	- 15,3
= Ausgaben	798,0	651,2	+ 146,8
Einnahmenminderung			- 739,3
Ausgabenminderung			+ 146,8
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 592,5</b>

### b) Erläuterungen

#### Mieteinnahmen: T€ - 694,1

Die erwarteten Mieteinnahmen konnten auch im Jahr 2003 aus den bekannten Gründen nicht erzielt werden. Hohe Leerstände und bedingt durch die wirtschaftliche Lage wesentlich niedrigere Mietpreise als kalkuliert waren die Gründe für die Mindereinnahmen. In der Prognoserechnung waren für das Jahr 2003 Mietpreise von annähernd € 18,00/m<sup>2</sup> und Monat kalkuliert. Tatsächlich konnten durchschnittlich nur Mieten von ca. € [ ] m<sup>2</sup> (€ [ ]/m<sup>2</sup> bis € [ ] / m<sup>2</sup>) erzielt werden.

Nach der fast vollständigen Vermietung Ende 2001 kam es in 2002 zu Leerständen von bis zu 1.683 m<sup>2</sup> (überwiegend aus der Insolvenz eines Mieters). Dies entspricht bei einer Gesamtfläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup> einem Leerstand von fast 28 %. Da in 2003 keine Vermietung gelang, standen die gesamten 1.683 m<sup>2</sup> auch zum 31.12.2003 noch leer. Erst in 2004 konnten Teilflächen wieder vermietet werden. Auf die Erläuterungen unter Abschnitt II.1 wird verwiesen.

#### Zinseinnahmen: T€ - 45,2

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 1,50 % - 2,45 % p.a. erzielt. Kalkuliert war ein Zinssatz von 5,25 % p.a.

#### Annuität: T€ + 66,9

Für die Zeit nach dem 01.04.2001 ging die Prognoserechnung des Prospektes von einem Zinssatz von 7,5 % p.a. bei einer Tilgung von 1,65 % p.a. bezogen auf die ursprüngliche Darlehenshöhe aus. Demzufolge errechnete sich hieraus für 2003 eine Annuität lt. Prognoserechnung von T€ 565,9.

Ab dem 01.04.2001 beträgt der vereinbarte Zinssatz demgegenüber 6,3 % p.a.. Er ist bis 30.03.2011 unveränderlich. Die Tilgung ist mit 1,74 % bezogen auf die ursprüngliche Darlehenshöhe berechnet. Hieraus ergibt sich die Annuität im Jahr 2003 von T€ 499,0, die um T€ 66,9 niedriger ist als prognostiziert.

Insgesamt wird durch die neue Zinsfestschreibung bis 2011 eine Einsparung von T€ 669 erreicht.

Reparaturaufwand: T€ + 91,7

Im Berichtsjahr fielen praktisch keine Reparaturkosten an. Lediglich kleinere Instandhaltungen waren notwendig.

Fassadenumgestaltung: T€ 0

Die Ihnen schon ausführlich geschilderten Maßnahmen (Geschäftsberichte 2001 und 2002) wurden – wie vorgesehen – in 2003 durchgeführt. Die kalkulierten Kosten wurden mit ca. T€ 213 eingehalten. Im Soll-Ist-Vergleich wirkte sich die Maßnahme im Jahr 2002 aus, da in diesem Jahr eine entsprechende Rückstellung in Höhe von T€ 215 gebildet wurde.

Steuerlich wirkt sich die Fassadenumgestaltung im Jahr 2003 aus. Bedingt durch die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung sind nur die tatsächlichen Einnahmen bzw. Ausgaben bei der Ergebnisermittlung zu berücksichtigen, nicht die unter kaufmännischen Gesichtspunkten erstellte Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung. Allein die Kosten für die Fassadenumgestaltung führen in 2003 anteilig zu einem steuerlichen Verlust von ca. € 2.200 (bezogen auf eine Kommanditbeteiligung in Höhe von € 105.000 incl. Agio).

Der noch weiterhin zurückgestellte Betrag in Höhe von T€ 40 dient der Finanzierung noch durchzuführender weiterer Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebäudes

Nebenkosten: T€ - 63,2

Für nicht vermietete Flächen verbleiben die Mietnebenkosten, die nicht verbrauchsabhängig sind, bei der Gesellschaft. Es handelt sich hierbei um Kosten für Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Wartung und andere Betriebskosten.

Mietausfallwagnis: T€ + 66,7

Wir haben auf eine Saldierung des kalkulierten Mietausfallwagnisses mit den kalkulierten Mieteinnahmen laut Prospekt aus Transparenzgründen verzichtet. Alternativ könnten diese um das kalkulierte Mietausfallwagnis niedriger ausgewiesen werden. In diesem Falle wäre die Ausgabenposition neutral.

Sonstige Kosten: T€ - 15,3

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefasst. Mit ca. T€ 8,2 waren Forderungen wertzuberichtigten, die nicht mehr einbringlich waren.

2. Liquiditätsreserve

a.) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	Lt. Ergebnis- projektion	Lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	+ 704,1	+ 612,9	- 91,2
+ Summe Einnahmen	+ 1.401,4	+ 662,1	- 739,3
./. Summe Ausgaben	<u>- 798,0</u>	<u>- 651,2</u>	+146,8
= Zwischensumme	+ 1.307,5	+ 623,8	- 683,7
./. Ausschüttung 2003	- 625,4	0,0	+ 625,4
./. Kapitalertragsteuer	0,0	0,0	0,0
./. Anschaffungen / + Erlöse aus Abgän- gen des Anlagevermögens	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>= Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b><u>+ 682,1</u></b>	<b><u>+ 623,8</u></b>	<b><u>- 58,3</u></b>

b.) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2003

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2003 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 623,8 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		481,8	
- Forderungen aus Leistungen		235,3	
- Sonstige Vermögensgegenstände		<u>11,4</u>	728,5
Abzüglich			
2. Rückstellungen		45,1	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17,4		
- sonstige Verbindlichkeiten	<u>32,6</u>	<u>50,0</u>	95,1
4. Rechnungsabgrenzungsposten			<u>9,3</u>
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2003</b>			<b><u>624,1</u></b>

Rundungsdifferenz: ca. T€ 0,3

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen:

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 481,8

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ 235,3

Sie bestehen gegenüber Mietern und resultieren überwiegend (mit ca. T€ 185) aus teilweise pauschalen Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre. Hiervon wurden bisher ca. T€ 72 beglichen, die endgültigen Abrechnungen über ca. T€ 68 werden zur Zeit erstellt. Noch offen sind Abrechnungen über ca. T€ 45. Die Realisierung dieser Forderungen wird zur Zeit betrieben.

Aus Mietforderungen in Höhe von ca. T€ 50 wurden in 2004 ca. T€ 22 beglichen. Die restlichen Forderungen werden zur Zeit eingezogen.

Alle Forderungen erscheinen werthaltig.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 11,4

Hierbei handelt es sich um Erstattungsansprüche gegenüber den Finanzbehörden aus Umsatzsteuer.

Rückstellungen: T€ 45,1

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2003 waren mit T€ 5 zurückzustellen. Außerdem verblieb aus der bekannten Rückstellung für die Finanzierung noch durchzuführender Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes noch ein Restbetrag von ca. T€ 40 (s. Abschnitt I. 1. des Berichtes).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 17,4

Die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2002 mit ca. T€ 6 und die Stromrechnung für Dezember über ca. T€ 3 sowie Wartungsleistungen in Höhe von ca. T€ 8 wurden in 2004 bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 32,6

Hier sind Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen.

### 3. Steuerliches Ergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2003 durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Dipl.- Kfm. Klaus Book, München, fand im November 2004 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 22.11.2004 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (=TDM 105.000) incl. 5 % Agio beträgt der anteilige steuerliche **Verlust** für das Jahr 2003

**€ 2.338**

Nach dem Beteiligungsprospekt wurde ein anteiliger steuerlicher **Gewinn** von € 2.342 erwartet.

### 4. Ausschüttung 2003

Leider konnte im Jahr 2003 keine Ausschüttung getätigt werden. Die Unterdeckung des Jahres 2003 nach dem vorstehenden Soll-Ist-Vergleich ließ eine Ausschüttung nicht zu.



### 1. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2004

Der Mietmarkt in Düsseldorf hat sich im Jahr 2004 gegenüber den Vorjahren etwas gebessert. In 2004 wurden mit ca. 235.000 m<sup>2</sup> ca. 4 % mehr Büroflächen vermietet als im Vorjahr. Zurückzuführen ist dies aber großteils auf Großanmietungen zwischen ca. 14.000 und ca. 29.000 m<sup>2</sup>.

Auch die Anzahl der bei den Maklern in 2004 eingegangenen Neuanfragen nach Büroflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 22 % angestiegen, wobei der Hauptteil dieser Anfragen Flächen von bis zu ca. 500 m<sup>2</sup> betrafen.

Leider befindet sich das Angebot an Mietflächen auch weiterhin auf einem Rekordniveau. Ende September 2004 standen in Düsseldorf ca. 880.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Auch der schon im letzten Geschäftsbericht angesprochene Untermietmarkt ist weiterhin existent. Positiv für den Büromarkt in Düsseldorf ist, dass die neu fertiggestellten Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr um fast 60 % zurückgegangen sind und die noch im Bau befindlichen um ca. 40 % abgenommen haben.

Trotzdem drückt dieser nach wie vor sehr große Angebotsüberhang massiv auf das Mietpreisniveau.

### 2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt

Auch für unser Bürogebäude hat sich in 2004 eine deutliche Nachfrageverbesserung ergeben. Neben den drei unten erläuterten neu abgeschlossenen langfristigen Verträgen gab es noch einige Vertragsgespräche, die aber aus unterschiedlichen Gründen nicht zu Abschlüssen führten.

Leider haben sich die schlechten Marktbedingungen (Angebotsüberhang/„Mietermarkt“ und dadurch wachsender Druck auf die Eigentümer wegen des drohenden noch höheren Leerstandes) auf die vereinbarten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der neuen Mietverträge negativ bemerkbar gemacht. Statt weiter moderate Mietsteigerungen zu erzielen, mussten erhebliche Zugeständnisse bezgl. Mietpreis, Objektausstattung usw. gemacht werden. Inzwischen sind die Eigentümer gezwungen, für längere Perioden Mietfreiheit zu gewähren, um überhaupt zum Vertragsabschluß zu kommen.

Eine ähnliche Situation wird derzeit auch bei Verhandlungen mit Mietern zur Verlängerung der Mietverträge vorgefunden. Natürlich kennen auch die Mieter die desolate Lage am Mietmarkt und versuchen, diese zur Wahrung ihrer eigenen wirtschaftlichen Interessen zu nutzen. Zur Zeit verhandeln wir mit zwei langjährigen Mietern des Gebäudes, die uns mit massiven Korrekturwünschen konfrontiert haben.

Wir sind sehr bemüht, die notwendigen Zugeständnisse zu begrenzen. Es zeichnet sich ab, dass die Mietverträge verlängert werden können.

Trotz Mietpreiskürzungen ist bei derartigen Verhandlungen die Verlängerung der Verträge auf jeden Fall anzustreben. Bei den durch den Markt vorgegebenen Bedingungen ist die Verlängerung von Verträgen wirtschaftlich vernünftig, da alternativ Leerstand, neuer Vertragsabschluß mit Umbau- und Renovierungskosten, Mietfreiheit und Maklerprovision die Gesellschaft wesentlich teurer zu stehen kommen.

Alle für uns tätigen Makler empfehlen uns dringend, entsprechend vorzugehen und vorhandene Mieter auf jeden Fall zu halten.

### 3. Neu abgeschlossene Mietverträge

Im Geschäftsbericht 2002 (siehe Rundschreiben vom 03.02.2004) wurden Sie darüber informiert, dass mit der GeoLogistics GmbH, Hamburg, ein Mietvertrag verhandelt wurde. Am 20.2./12.3.2004 wurde der Vertrag unterzeichnet.

Die schon angekündigten Eckdaten dieses Vertrages blieben unverändert. Sie lauten:

Mietfläche:	* [REDACTED]
Mietbeginn	01.04.2004
Mietdauer	5 Jahre
Mietpreis	* [REDACTED]

\* [REDACTED]

\* [REDACTED]

Eine Teilfläche im 1. OG des Bauteiles 3 mit 217 m<sup>2</sup> wurde am 24.03./07.04.2004 an die Damco (Germany) GmbH, Hamburg, vermietet. Der Mietvertrag ist wie folgt abgeschlossen:

Mietfläche:	* [REDACTED]
Mietbeginn:	01.10.2004
Mietdauer:	4 Jahre
Mietpreis:	* [REDACTED]

Bei diesem Mietvertrag wurden keine sonstigen Vergünstigungen gewährt.

\* [REDACTED]

Eine weitere Teilfläche dieser Büroeinheit mit ca. \* m<sup>2</sup> war für die Zeit vom 01.06.2004 bis 30.11.2004 an die PGE Corporation Ltd. Zum Preis von € \* /m<sup>2</sup> und Monat vermietet. Dieses Mietverhältnis wurde nicht verlängert.

Diese Fläche und zwei anschließende Büroräume (insgesamt 107 m<sup>2</sup>) konnten ab 01.03.2005 an die Sakai Trading Europe GmbH, einem Tochterunternehmen eines japanischen Folienherstellers, vermietet werden. Die Eckdaten dieses Mietvertrages lauten:

Mietfläche:	[REDACTED]
Mietbeginn:	01.03.2005
Mietdauer:	28.02.2010
Mietpreis:	[REDACTED]

\* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

\*

Damit konnten in 2004 Flächen von zusammen \* und in 2005 bisher eine Fläche mit \* vermietet werden.

#### 4. Ausschüttung 2004

Trotz der vorstehend erläuterten neuen Mietverträgen, die sich liquiditätsmäßig überwiegend erst im Jahr 2005 auswirken, blieben die Mieteinnahmen auch im Jahr 2004 mit ca. T€ 670 erheblich unter den kalkulierten Mieteinnahmen zurück. Auch die kalkulierten Zinseinnahmen konnten nicht erzielt werden.

Teilweise werden die Mindereinnahmen durch die verminderte Annuität (ca. T€ 67), durch Einsparungen bei den Reparaturkosten (ca. T€ 50) und dem Wegfall des Mietausfallwagnisses (ca. T€ 70; dieses wird durch den Ansatz der tatsächlich geringeren Mieteinnahmen erfasst) kompensiert. Durch die Leerstände im Gebäude ist es nicht möglich, die Nebenkosten vollständig auf die Mieter umzulegen, so dass die Kosten teilweise bei der Gesellschaft verbleiben (ca. T€ 35).

Insgesamt blieben die Einnahmenüberschüsse um ca. T€ 650 hinter den Erwartungen zurück.

Aus diesem Grunde war es auch im Jahr 2004 leider nicht möglich, eine Ausschüttung zu tätigen.

\*Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

## II. Vorabbericht zu den Geschäftsjahren 2004 und 2005



### 5. Vermietungsstand zum 30.03.2005

Zum 30.03.2005 waren folgende Mietverträge abgeschlossen:

Mieter	Fläche vermietet	Fläche unvermietet	Miete/m <sup>2</sup>	Stell- Plätze vermietet	Stell- Plätze unvermietet	Miete/ Stellpl.	Miete / Monat	Mietvertrags- laufzeit
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€			€	€	
frei								
frei								
GeoLogistics								30.03.2009
ITZ Solution								30.08.2005
Arla								31.03.2011 Sonder- kündigungsrecht zum 30.09.2008
Arla								
Damco Germany								30.09.2008
ofir.de								20.07.2005
Eurotainer								30.09.2006
Sakai Trading								28.02.2010
Hagatec								31.12.2007
MSG								30.04.2006
Mairon								30.11.2005
Sepiol								28.02.2006
Röhlig								30.09.2005
Röhlig								30.09.2006
Sapa Aluminium								14.02.2006
Authentidate								31.05.2007
Zwischensumme								
Summe	6.106,7			144			60.195,80	

\* Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

### 6. Ausschüttungsplanung 2005

Durch die Vermietungen in 2004 \* [redacted] und Anfang 2005 \* [redacted] werden die Mieteinnahmen im Jahr 2005 mit voraussichtlich ca. T€ 712 höher ausfallen als in den letzten Jahren. Sollten weitere Vermietungen in 2005 gelingen, würde sich die Einnahmensituation entsprechend weiter verbessern. Die Annuität bleibt unverändert und damit um ca. T€ 67 unter der Kalkulation. Wegen der in den letzten Jahren durchgeführten Reparaturen werden voraussichtlich auch die Reparaturkosten die kalkulierte Höhe nicht erreichen. Die bei der Gesellschaft verbleibenden Nebenkosten aufgrund leerstehender Flächen würden geringer sein als in den letzten Jahren.

Andererseits müssen höchstwahrscheinlich erhebliche Aufwendungen getätigt werden, um die Vermietungserfolge zu ermöglichen.

Insgesamt erscheint im Jahr 2005 ein ausgeglichenes oder leicht positives Liquiditätsergebnis wahrscheinlich. Sollten die vorstehend dargestellten Erwartungen eintreffen, könnte im Jahr 2005 erstmals wieder eine kleine Ausschüttung möglich sein. Wir werden uns weiterhin bemühen, diese zu erreichen.

Ab 2006 könnten die dann stabilisierten Mieteinnahmen in Verbindung mit Kosteneinsparungen im Bereich der Reparaturen zu einem gesteigerten Einnahmenüberschuß und damit weiteren Ausschüttungen führen.

### 7. Gegenüberstellungen

Sie finden unter V., VI. und VII. zu diesem Geschäftsbericht folgende Zusammenstellungen:

- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2003 (V.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2003 (VI.)
- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2003 (VII.)
- Die Zusammenstellungen in den Abschnitten V. und VI. beziehen sich jeweils auf eine Beteiligung über € 53.685,65 (= DM 105.000) (jeweils incl. Agio). Sie können die Werte leicht auf Ihre Beteiligungshöhe umrechnen.

\*Aus Datenschutzgründen wurden hier Text und Zahlen entfernt

#### Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2002

Von einem Gesamtkapital von DM 19.561.250 haben sich Gesellschafter mit einem Kapital von DM 9.458.500 beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligung von 49 % des Gesamtkapitals. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der abgegebenen Stimmen	9.442	
abzgl. Stimmenthaltungen	660	
= gültige Stimmen	8.782	100,0 %
genehmigt	8.362	92,2 %
nicht genehmigt	420	4,8 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2002 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der abgegebenen Stimmen	9.442	
abzgl. Stimmenthaltungen	1.342	
= gültige Stimmen	8.100	100,0 %
genehmigt	8.100	100,0 %
nicht genehmigt	0	0,0 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2003 bestellt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der abgegebenen Stimmen	9.442	
abzgl. Stimmenthaltungen	797	
= gültige Stimmen	8.645	100,0 %
genehmigt	7.995	92,5 %
nicht genehmigt	650	7,5 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2002 erteilt.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für die Teilnahme an den Gesellschafterbeschlüssen und sind der Meinung, dass die Abstimmungsergebnisse für sich sprechen.

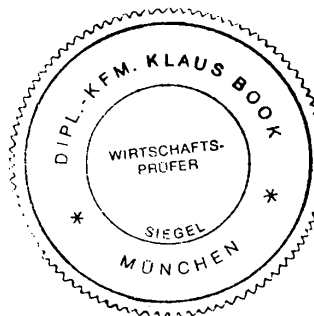
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2003 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."

München, den 22. November 2004



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

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

AKTIVA

---

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen (vgl. Anlage 4)		6.698.072,46	7.019
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	481.796,40		759
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	235.315,22		197
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.391,22</u>	728.502,84	10
C. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		5.800.145,79	5.625
		<hr/>	<hr/>
		13.226.721,09	13.610
		=====	=====



PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. GESELLSCHAFTSKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	9.978.602,43		
3. Ausschüttungen	./. 2.587.171,57		
4. Sonstige Entnahmen	./. <u>1.596,61</u>	7.389.834,25	7.390
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		45.112,92	255
<b>C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUF- ZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN</b>		5.732.529,07	5.862
<b>D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.357,58		32
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.599,57</u>	49.957,15	65
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		9.287,70	6
		<u>13.226.721,09</u>	<u>13.610</u>
		=====	=====

#### IV. c) Gewinn- und Verlustrechnung 2003



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	788.846,86		800
2. Zinsen und ähnliche Erträge	22.840,16		30
3. Sonstige Erträge	<u>2.234,99</u>	813.922,01	67
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./. 321.466,00		./. 321
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./. 369.318,96		./. 377
6. Sonstige Aufwendungen	./. <u>298.101,03</u>	./. <u>988.885,99</u>	./. <u>632</u>
7. Jahresfehlbetrag		174.963,98 =====	./. 433 ===

## IV. d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2003



	Bestands- vergleich €	Überleitungsstellen		Einnahmen- Überschuss €		
		zum 01.01.2003 €	zum 31.12.2003 €			
<b>Erträge</b>						
Mieterlöse	639.313,72	73,48	./.	18.723,84	620.663,36	
Mietnebenkosten	149.533,14	14.454,80	./.	43.000,00	120.987,94	
Zinsen und ähnliche Erträge	22.840,16	100,12	./.	235,20	22.705,08	
Sonstige Erträge	2.234,99	./.	404,53	./.	426,00	1.404,46
vereinnahmte MwSt.	0,00	3.644,64	115.477,67	119.122,31	119.122,31	
	<u>813.922,01</u>	<u>17.868,51</u>	<u>53.092,63</u>	<u>884.883,15</u>		
<b>Aufwendungen</b>						
Abschreibungen auf Sachanlagen	321.466,00	0,00	0,00	321.466,00	321.466,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	369.318,96	0,00	0,00	369.318,96	369.318,96	
Sonstige Aufwendungen	298.101,03	228.905,36	./.	14.963,43	512.042,96	
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.419,17	69.542,60	73.961,77	73.961,77	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	./.	9.539,79	57.738,23	48.198,44	
	<u>988.885,99</u>	<u>223.784,74</u>	<u>112.317,40</u>	<u>1.324.988,13</u>		
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>174.963,98</u>					
		./.	205.916,23	./.	59.224,77	
Verlust lt. Einnahmen-Überschuss-Rechnung					<u>440.104,98</u>	

## V. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2003



Die steuerlichen Ergebnisse werden anhand einer Beteiligung von € 51.129,19 (DM 100.000) zzgl. 5 % Agio dargestellt

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt bzw. Ergebnisprojektion	Ist -Ergebnis			Bemerkung
		lt. Betriebsprüfung	lt. Steuerbescheid	lt. Steuererklärung	
	<b>DM</b>	<b>DM</b>			
1991	- 25.820	- 31.314	1		
1992	- 1.987	272	1		
1993	- 1.651	- 1.115	1		
1994	- 1.298	- 261	1		
1995	- 937	- 875	1		
1996	- 678	- 6.116	1		
1997	- 666	- 5.623	1		
1998	- 343	- 5.232	1		
1999	3.182	- 2.000	2		
2000	3.483	- 8.006	2		
2001	<u>3.980</u>	<u>4.799</u>	2		
	- 22.735	- 55.471		Differenz: DM 32.736	
	<b>€</b>	<b>€</b>			
Summe in Euro	- 11.624	- 28.362			
2002	2.170	- 887	2		
2003	<u>2.342</u>	<u>- 2.338</u>	3		
	- 7.112	- 31.587		Differenz: € 24.475	

## VI. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2003



Die Liquiditätsentwicklung wird anhand einer Beteiligung mit € 53.685,65 (DM 105.000) incl. Agio dargestellt. Als persönliche Einkommensteuerbelastung wird durchgängig mit einem Steuersatz von 50 % gerechnet. Weitere Steuerbelastungen bleiben unberücksichtigt.

Jahr	gem. Prospekt				tatsächliche Ergebnisse			
	steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / erstattung (+)	Ausschüttung	Liquiditätsergebnis	steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / erstattung (+)	Ausschüttung	Liquiditätsergebnis
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1991	-25.820	12.910	0	12.910	-31.314	15.657	0	15.657
1992	-1.987	994	5.200	6.194	272	-136	5.200	5.064
1993	-1.651	826	5.200	6.026	-1.115	558	5.200	5.758
1994	-1.298	649	5.200	5.849	-261	131	5.200	5.331
1995	-937	469	5.300	5.769	-875	438	5.300	5.738
1996	-678	339	5.500	5.839	-6.116	3.058	1.000	4.058
1997	-666	333	5.500	5.833	-5.623	2.812	0	2.812
1998	-343	172	5.750	5.922	-5.232	2.616	0	2.616
1999	3.182	-1.591	5.750	4.159	-2.000	1.000	0	1.000
2000	3.483	-1.742	6.250	4.509	-8.006	4.003	1.000	5.003
2001	3.980	-1.990	6.250	4.260	4.799	-2.400	1.500	-900
Summe DM	-22.735	11.368	55.900	67.268	-55.471	27.736	24.400	52.136
	€	€	€	€	€	€	€	€
Summe €	-11.624	5.812	28.581	34.393	-28.362	14.181	12.476	26.656
2002	2.170	-1.085	3.323	2.238	-887	444	895	1.339
2003	2.342	-1.171	3.323	2.152	-2.338	1.169	0	1.169
	-7.112	3.556	35.227	38.783	-31.587	15.794	13.371	29.164
		Persönlicher Steuersatz				50 %	40 %	30 %
		Steuererstattung bei Ist-Ergebnis				15.794	12.635	9.476
		Einzahlung (DM 105.000)				-53.685	-53.685	-5.3685
		Ausschüttung				<u>13.371</u>	<u>13.371</u>	<u>13.371</u>
		Kapitalbindung				-24.520	-27.679	-30.838
		Kapitalbindung gem. Prospekt				<u>-14.902</u>	<u>-15.613</u>	<u>-16.324</u>
		Differenz zum Ist-Ergebnis				-9.618	-12.066	-14.514
<p>Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2003 um € 24.475 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50 % Steuersatz) zu einer um € 12.238 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 21.856 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 10 – ca. T€ 15 geringer als nach Prospekt erwartet.</p>								

## VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2003



	1992			1993		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.055,0	1.149,7	94,7	1.059,6	1.288,7	229,1
+ Einnahmen	1.885,9	1.932,4	46,5	1.954,2	2.011,6	57,4
- Ausgaben	-902,7	-828,9	73,8	-973,2	-954,5	18,7
- Ausschüttung	-978,6	-964,5	14,1	-978,6	-978,6	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.059,6	1.288,7	229,1	1.062,0	1.367,2	305,2

	1994			1995		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.062,0	1.367,2	305,2	1.061,8	1.346,1	284,3
+ Einnahmen	2.024,7	2.061,9	37,2	2.092,4	1.988,7	-103,7
- Ausgaben	-1.046,3	-1.017,1	29,2	-1.053,4	-1.021,6	31,8
- Ausschüttung	-978,6	-978,6	0,0	-997,4	-997,4	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	-87,3	-87,3	0,0	-208,2	-208,2
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.061,8	1.346,1	284,3	1.103,4	1.107,6	4,2

	1996			1997		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.103,4	1.107,6	4,2	1.148,3	604,1	-544,2
+ Einnahmen	2.167,4	1.345,3	-822,1	2.248,4	1.053,0	-1.195,4
- Ausgaben	-1.087,4	-1.206,1	-118,7	-1.174,3	-1.261,4	-87,1
- Ausschüttung	-1.035,1	-188,2	846,9	-1.035,1	0,0	1.035,1
- anrechenbare Steuern	0,0	-2,7	-2,7	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	-451,8	-451,8	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.148,3	604,1	-544,2	1.187,3	395,7	-791,6

## VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2003



	1998			1999		
	Ergebnis	Ist	Abweichung	Ergebnis	Ist	Abweichung
	projektion	Ergebnis		projektion	Ergebnis	
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve	1.187,3	395,7	-791,6	1.231,5	470,3	-761,2
Jahresanfang						
+ Einnahmen	2.312,5	1.253,3	-1.059,2	2.428,6	1.318,8	-1.109,8
- Ausgaben	-1.186,3	-1.131,6	54,7	-1.202,8	-1.100,4	102,4
- Ausschüttung	-1.082,0	0,0	1.082,0	-1.082,0	0,0	1.082,0
- anrechenbare Steuern	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
- Anschaffungen	0,0	-47,0	-47,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.231,5	470,3	-761,2	1.375,3	688,6	-686,7

	2000			2001		
	Ergebnis	Ist	Abweichung	Ergebnis	Ist	Abweichung
	projektion	Ergebnis		projektion	Ergebnis	
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve	1.375,3	688,6	-686,7	1.472,0	1.868,0	396,0
Jahresanfang						
+ Einnahmen	2.482,9	2.616,2	133,3	2.603,7	1.658,4	-945,3
- Ausgaben	-1.210,0	-1.168,1	41,9	-1.423,1	-1.260,2	162,9
- Ausschüttung	-1.176,2	-188,2	988,0	-1.176,2	-282,3	893,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	-80,5	-80,5	0,0	-2,2	-2,2
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	1.472,0	1.868,0	396,0	1.476,4	1.981,7	505,3

	2002			2003		
	Nach Umrechnung in EURO					
	Ergebnis	Ist	Abweichung	Ergebnis	Ist	Abweichung
	projektion	Ergebnis		projektion	Ergebnis	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Liquiditätsreserve	754,9	1.013,2	258,3	704,1	612,9	-91,2
Jahresanfang						
+ Einnahmen	1.366,1	728,1	-638,0	1.401,4	662,1	-739,3
- Ausgaben	-791,5	-962,2	-170,7	-798,0	-651,2	146,8
- Ausschüttung	-625,4	-168,4	457,0	-625,4	0,0	625,4
- anrechenbare Steuern	0,0	-1,6	-1,6	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	704,1	612,9	-91,2	682,1	623,8	-58,3

Für Ihre Notizen





Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen







**ILG**

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING  
FINANZIERUNGEN 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)