



Immobilien-Fonds Nr. 20

**Bericht über das Geschäftsjahr 2004
und Vorabbericht 2005**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2004.....	2
a) Erlöse und Aufwendungen	2
b) Erläuterungen	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 / Bilanz zum 31.12.2004	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	4
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	5
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	5
3. Steuerliches Ergebnis 2004	6
4. Ausschüttung 2004.....	6
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005.....	6
6. Zweitmarkt.....	6
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2005	7
1. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2005	7
2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt	7
3. Änderungen hinsichtlich Mietverträgen	7
4. Mietvertragsverhandlungen	10
5. Ausschüttung 2005.....	10
6. Gegenüberstellungen	10
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003	11
IV. Jahresabschluss 2004	12
1. Bilanz zum 31.12.2004	12
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2004.....	14
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004	15
4. Bestätigungsvermerk	16
V. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2004	17
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2004	18
VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2004	20

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2004

a) Erlöse und Aufwendungen

	2004 lt. Prospekt T€	2004 lt. Jahres- abschluss T€	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-) T€
Mieteinnahmen	1.395,2	675,5	- 719,7
Zinseinnahmen	68,4	7,6	- 60,8
Sonstige Einnahmen	0,0	20,0	+ 20,0
= Einnahmen	1.463,6	703,1	- 760,5
Annuität	565,9	499,0	+ 66,9
Reparaturaufwand	97,7	63,8	+ 33,9
Nebenkosten	0,0	48,9	- 48,9
Mietausfallwagnis	69,7	0,0	+ 69,7
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,6	0,0
Verwaltungskosten	71,2	71,2	0,0
sonstige Kosten	0,0	17,9	- 17,9
= Ausgaben	810,1	706,4	+ 103,7
Einnahmenminderung			- 760,5
Ausgabenminderung			+ 103,7
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 656,8
Informativ:			
Darlehensstand 31.12.2004	5.611,6	5.594,7	16,9

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

Im Geschäftsjahr 2004 wurden die Darlehen um T€ 137,8 zurückgeführt.

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen: T€ - 719,7

Aus den bekannten Gründen konnten auch im Jahr 2004 die erwarteten Mieteinnahmen 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 2004 Mietpreise von über € /m² und Monat kalkuliert. Tatsächlich konnten durchschnittlich nur Mieten von ca. € /m² (€ /m² bis € /m²) erzielt werden.

Zwar konnten im Laufe des Jahres 2004 Mietverträge mit GeoLogistics GmbH, Damco (Germany) GmbH, PGE Corporation Ltd. (kurzzeitig) und Sakai Trading Europe GmbH mit zusammen 594 m² neu abgeschlossen werden – wir verweisen insoweit auf die Erläuterungen unter Abschnitt II.1 des Vorabberichts 2004, der Ihnen mit Gesellschafterrundschreiben Nr. 29 am 18.04.2005 zugesandt wurde -, diese wirken sich aber hinsichtlich der Mieterträge

erst in 2005 vollumfänglich aus. Trotz der Neuvermietungen blieb Ende 2004 noch ein Leerstand von fast 1.100 m².

Zinseinnahmen: T€ - 60,8

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 1,50 % - 1,70 % p.a. erzielt. Kalkuliert war ein Zinssatz von 5,25 % p.a. Die vereinnahmten Zinsen beliefen sich insgesamt auf ca. T€ 7,6.

Sonstige Einnahmen T€ + 20,0

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für die Fassadenneugestaltung wurde nicht vollständig verbraucht. Ein Restbetrag von T€ 20 wird auch weiterhin als Rückstellung belassen, um weitere Renovierungsarbeiten in 2005 abzudecken. Der Rest in Höhe von T€ 20 wurde im Jahresabschluss 2004 gewinnerhöhend aufgelöst. Die Auflösung der Rückstellung führt aber nicht zu einem Liquiditätszufluss. Es handelt sich hierbei lediglich um einen buchhalterischen Vorgang.

Dennoch erhöht die Auflösung der Rückstellung die Liquiditätsreserve, da die Rückstellung als Schuldposten der Bilanz in die Berechnung der Liquiditätsreserve einfließt. Aus diesem Grunde wurde die Auflösung in der vorstehenden Tabelle als Einnahme erfasst.

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 2004 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 2004 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.

Das Darlehen wird bis Ende 2011 auf € 4.353.437 zurückgeführt. Dies entspricht bis auf T€ 16 der Prognose.

Reparaturaufwand: T€ + 33,9

Reparaturen bzw. Renovierungsaufwendungen waren im Berichtsjahr wie folgt durchzuführen:

	T€
Renovierung Fläche GeoLogistics	14,6
Renovierung Fläche Damco	16,6
Umbau und Erweiterung Lüftungsanlage	11,6
Aufrüstung Wärmepumpenanlage	3,5
Rollos für Arla	2,6
Restzahlung Außenfassade	1,2
Bepflanzung Atrium	1,2
Sonstige	12,2
Summe	63,8

Über die Renovierungen GeoLogistics und Damco berichteten wir schon im Vorabbericht 2004. Die Kosten bei GeoLogistics sind nach Verrechnung mit der Zuzahlung des Mieters dargestellt. Umbau und Erweiterung der Lüftungsanlage wurde notwendig, um die Räume der Eurotainer S.A. der Zusage entsprechend zu kühlen und die Mieteinheiten im 1. OG des Bauteiles 3 hinsichtlich der dort installierten zusätzlichen Kühlung ordentlich zu trennen.

Die Wärmepumpenanlage verfügte bisher nicht über Zufluss- und Abflusshähne für Soleflüssigkeit. Wegen einer anstehenden großen Inspektion waren diese nachträglich einzubauen. Die hierfür in 2004 anfallenden Kosten wurden vom Wartungsvertrag nicht abgedeckt.

Der größte Mieter des Hauses (Arla Foods) äußerte den Wunsch, bestimmte Büros zusätzlich mit Innenrollos auszustatten, um Blendwirkungen, die nach der Umgestaltung der Fassade auftraten, zu minimieren. Wir sind diesem Wunsch nachgekommen, um das Mietverhältnis weiterhin problemlos zu gestalten.

Bei der Neugestaltung der Außenfassade wurden vereinbarungsgemäß Rechnungseinbehalte vorgenommen, die im Berichtsjahr zu zahlen waren.

Das Atrium sollte attraktiver gestaltet werden. Drei große Pflanzkübel mit üppiger Begrünung wurden deshalb dort aufgestellt.

Nebenkosten: T€ - 48,9

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€ + 69,7

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€ - 17,9

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefasst. Es handelt sich hierbei um Vermittlungsprovisionen für Mietverträge in Höhe von ca. T€ 13 und Rechtskosten in Höhe von ca. T€ 4 sowie sonstige kleinere Ausgaben.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 / Bilanz zum 31.12.2004

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004

	lt. Ergebnis- projektion T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2004	+ 682,1	+ 623,8	- 58,3
+ Summe Einnahmen	+ 1.463,6	+ 703,1	- 760,5
./. Summe Ausgaben	- 810,1	- 706,4	+103,7
= Zwischensumme	+ 1.335,6	+ 620,5	- 715,1
./. Ausschüttung 2004	- 673,6	0,0	+ 673,6
./. Kapitalertragsteuer	0,0	0,0	0,0
./. Anschaffungen / + Erlöse aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	+ 662,0	+ 620,5	- 41,5

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2004 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 620,5 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		480,4	
- Forderungen aus Leistungen		273,9	
- Sonstige Vermögensgegenstände		0,5	754,8
abzüglich			
2. Rückstellungen		25,6	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,5		
- Sonstige Verbindlichkeiten	73,0	98,5	124,1
4. Rechnungsabgrenzungsposten			9,7
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2004			621,0

Rundungsdifferenz: ca. T€ 0,5

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 480,4

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ 273,9

Die Nebenkosten sind inzwischen bis auf die pauschale Abrechnung 2004 in Höhe von T€ 50 alle endgültig abgerechnet. Aus den Abrechnungen stehen derzeit noch ca. T€ 49 offen. Diesen stehen teilweise Mietkautionen gegenüber, die gegebenenfalls gezogen werden können. Die Realisierung dieser Forderungen wird betrieben.

Alle Forderungen erscheinen werthaltig.

Rückstellungen: T€ 25,6

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 waren mit T€ 5,6 zurückzustellen. Außerdem verblieb aus der bekannten Rückstellung für die Durchführung der Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes nach Auflösung in Höhe von T€ 20 noch ein Restbetrag von T€ 20.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 25,5

Die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2003 mit ca. T€ 6 und die Stromrechnung für Dezember 2004 über ca. T€ 1 sowie Wartungsleistungen in Höhe von ca. T€ 16 und weitere kleinere Dienstleistungsrechnungen wurden in 2005 bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 73,0

Hier sind Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen. Außerdem wurde die Umsatzsteuer November und Dezember 2004 in Höhe von zusammen ca. T€ 32 aufgrund Dauerfristverlängerung erst in 2005 bezahlt, dem steht eine Umsatzsteuerforderung für 2004 in Höhe von ca. T€ 3,3 entgegen, die erst in 2005 erstattet wurde.

3. Steuerliches Ergebnis 2004

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2004 durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Dipl.- Kfm. Klaus Book, München, fand im Juni 2005 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 10.06.2005 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio beträgt der anteilige steuerliche **Verlust** für das Jahr 2004

€ 2.030.

Nach dem Beteiligungsprospekt wurde ein anteiliger steuerlicher **Gewinn** von € 5.246 erwartet.

4. Ausschüttung 2004

Leider konnte im Jahr 2004 keine Ausschüttung getätigt werden. Die Unterdeckung des Jahres 2004 nach dem vorstehenden Soll-Ist-Vergleich ließ eine Ausschüttung nicht zu.

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2005, beträgt ca. € 43.830, der schenkungsteuerliche Wert liegt bei etwa € 47.430. Die Ermittlung erfolgt aufgrund gesetzlicher Vorgaben, indem die Durchschnittsmiete der letzten 3 Jahre mit dem Faktor 12,5 multipliziert und ein „Altersabschlag“ für das Gebäude berücksichtigt wird. Hiervon werden die Verbindlichkeiten in Abzug gebracht.

6. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

1. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2005

Der Flächenumsatz lag im 1. Halbjahr 2005 mit ca. 104.000 m² auf dem gleichen Niveau wie 2004. Erfreulich ist hierbei, dass der Umsatz in 2005 ohne Großvermietungen von 10.000 m² oder mehr zustande kam. Auch die Branchenverteilung ist deutlich breiter als im Jahr 2004, in dem überwiegend der Handel Neuanmietungen vornahm.

Das Flächenangebot blieb seit mehreren Monaten mit ca. Mio 1,0 m² unverändert hoch, wobei hiervon auf Leerstandsflächen ca. 980.000 m² entfallen. Nach Meinung der Makler hat sich das Mietpreisniveau gefestigt.

2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt

Auch für unser Bürogebäude hat sich seit 2004 eine deutliche Nachfrageverbesserung ergeben. Neben den in 2004 neu abgeschlossenen Mietverträgen mit einer Gesamtfläche von **594 m²** ist es gelungen, in 2005 zwei weitere Mietverträge mit **343 m²** neu zu schließen und zwei auslaufende Mietverträge mit **501 m²** zu verlängern. Wir verweisen diesbezüglich auf die weiteren Ausführungen.

Leider haben sich die nach unserer Meinung weiterhin schlechten Marktbedingungen (Angebotsüberhang/„Mietermarkt“ und dadurch wachsender Druck auf die Eigentümer wegen des drohenden noch höheren Leerstandes) auch in 2005 auf die vereinbarten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der neuen Mietverträge negativ bemerkbar gemacht. Statt wie erhofft moderate Mietsteigerungen zu erzielen, mussten erhebliche Zugeständnisse bezgl. Mietpreis, Objektausstattung usw. gemacht werden. Inzwischen sind andere Eigentümer gezwungen, für längere Perioden Mietfreiheit zu gewähren, um überhaupt zum Vertragsabschluß zu kommen, was von uns bisher noch vermieden werden konnte.

Eine ähnliche Situation gilt auch bei Verhandlungen mit Mietern zur Verlängerung der Mietverträge. Natürlich kennen auch die Mieter die desolate Lage am Vermietermarkt und versuchen, diese zur Wahrung ihrer eigenen wirtschaftlichen Interessen zu nutzen. Wir berichten hierzu unten.

Trotz Mietpreiskürzungen ist auf jeden Fall bei derartigen Verhandlungen die Verlängerung der Verträge 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 der Gesellschaft wesentlich teurer zu stehen kommen können.

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

3. Änderungen hinsichtlich Mietverträgen

Die nachstehende Mieterliste zum Dezember 2005 gibt Ihnen eine Übersicht u.a. über die Laufzeiten der vorhandenen Mietverträge.

Mieterliste Stand 12/2005

Mieter	Fläche in m ²		Miete/m ²	Stellplätze	Miete		MV Laufzeit
	vermietet	nicht vermietet			Stellplatz	Summe	
frei		703,0					
frei		386,0					
Geologistics	270,0			12			30.03.09
ITZ	650,0			6			30.08.06
Arla	695,0			13			31.03.11
Arla	694,0			14			31.03.11
Damco	217,0			8			30.09.08
RGIS	236,0			10			20.07.08
Eurotainer	132,0			5			30.09.06
Sakai Trading	107,0			5			28.02.10
Hagatec	267,0			6			31.12.07
Stockheim	107,0			3			31.05.07
Sepiol	57,5			1			28.02.06
leer		20,0					
Mairon	228,1			9			30.11.10
Sapa	399,0			5			14.02.06
Röhlig	273,7			15			30.09.10
Authentidate	669,0			13			31.05.07
Summe	5.002,30	1.109,00		125		58.563,20	
	6.106,7						

Arla ist ein Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2008 eingeräumt
Insgesamt sind 144 PKW-Stellplätze vorhanden

Über die folgenden neu abgeschlossenen bzw. verlängerten Mietverträge berichten wir ausführlich:

RGIS Inventur Spezialisten GmbH

Der Mietvertrag mit ofir.de hatte eine Laufzeit bis 20.07.2005. Untermieter dieser Fläche war schon seit längerer Zeit die RGIS. Schon Anfang des Jahres traten wir mit dem Untermieter in Verbindung, mit dem Ziel, das Untermietverhältnis in ein Hauptmietverhältnis zu überführen. Dies ist uns geglückt.

Ab 21.07.2005 konnte ein Mietvertrag über die Fläche von **236 m²** mit einer Laufzeit von 3 Jahren abgeschlossen werden. Der Mietpreis ist mit € /m² für uns zwar niedrig, dennoch war es für den Mieter eine enorme Mieterhöhung, da er die Fläche im Untermietverhältnis zu stark subventionierten Preisen angemietet hatte. Dieser Unterschied führte zu harten und langwierigen Verhandlungen, die schließlich mit der vorgenannten Miete als Kompromiss endeten. Zusätzlich wurden von dem Mieter 5 weitere (insgesamt also 10) Stellplätze angemietet.

Für uns wesentlich war hierbei auch, dass für die Gesellschaft keine weiteren Kosten wie Renovierungen, Maklerprovisionen und Mindermieten aus Leerständen entstanden. Alleine die sonst üblichen Kosten für Renovierung und Makler (zusammen geschätzt in Höhe von ca. T€ 20) gleichen über die Mietvertragslaufzeit einen Mietpreis von über € 2,00/m² aus. Das bedeutet, dass eine Drittvermietung einen Mietpreis von über € /m² hätte erzielen müssen, um wirtschaftlich zum gleichen Ergebnis zu kommen.

Stockheim GmbH & Co. KG

Das Mietverhältnis mit MSG endete am 30.04.2005. Es ist gelungen, eine weitere Tochtergesellschaft der Stockheim Gruppe, nämlich die Stockheim GmbH & Co. KG als Mieter dieser Fläche mit **107 m²** zu gewinnen.

Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.05.2007. Der Mietpreis beträgt € 7,50/m². Hier hatten wir die gleichen Überlegungen anzustellen, wie bei dem Mietvertrag mit RGIS. Wir sind der Meinung, dass auch dieses Ergebnis in der jetzigen Situation vorteilhaft für die Gesellschaft ist.

Röhlig Aircargo GmbH & Co. KG

Dieser Mietvertrag hatte eine Restlaufzeit bis 30.09.2005. Er wurde um 5 Jahre bis 30.09.2010 verlängert. Die Miete weist folgende Staffel aus:

- € [] m² im 1. Mietjahr
- € []/m² im 2. Mietjahr
- € []/m² im 3. Mietjahr
- € []/m² im 4. Mietjahr
- € []/m² im 5. Mietjahr

Auch in diesem Falle entstanden der Gesellschaft keinerlei weitere Kosten für Renovierung und Makler. Der Mieter nutzt eine Fläche von ca. **273 m²**.

Mairon Cargo System GmbH

Dieser Mietvertrag (ca. **228 m²**) wurde über den 30.11.2005 hinaus um 5 Jahre bis 30.11.2010 verlängert. Die Anfangsmiete ab 01.12.2005 beträgt € []/m². Eine jährliche Staffel von € []/m² steigert die Miete auf schließlich € []/m².

Renovierungskosten oder Maklerkosten fielen auch in diesem Falle nicht an.

Arla Foods GmbH

Dieser Mietvertrag verlängerte sich automatisch bis zum 30.09.2008. Ab Juni 2005 konnte die Miete auf nunmehr € []/m² angehoben werden. Arla ist mit einer Mietfläche von ca. **1.389 m²** der größte Mieter im Objekt.

Zusammenfassung der Vermietungen

Im Jahr 2005 wurden Mietverträge mit einer Mietfläche von ca. **343 m²** neu abgeschlossen. Verträge mit Flächen von zusammen ca. **1.890 m²** wurden verlängert.

ITZ GmbH

Der ITZ GmbH haben wir ein Angebot zur Verlängerung des Mietvertrages über **650 m²** übermittelt. Wir gehen davon aus, dass hier eine Einigung herbeigeführt werden kann.

Sapa GmbH

Die Sapa GmbH hat angedeutet, dass das zur Zeit angemietete Büro mit **399 m²** für die verringerte Mitarbeiterzahl zu groß ist. Eine kleinere Fläche können wir aber nicht anbieten. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass dieser Mieter zum 14.02.2006 ausscheidet.

4. Mietvertragsverhandlungen

Seit nunmehr ca. 9 Monaten verhandeln wir mit einem Mietinteressenten, der beabsichtigt, die beiden derzeit nicht vermieteten Flächen im EG mit zusammen 1.089 m² anzumieten. Es handelt sich hierbei um ein japanisches Weltunternehmen. In Düsseldorf soll ein Schulungszentrum für Europa eingerichtet werden.

Um dieses Projekt verwirklichen zu können, müssen die Räume im großen Umfang umgestaltet werden. Es müssen darüber hinaus bestimmte Vorgaben hinsichtlich Strahlenschutz, Kühlung, Stromversorgung, Belastungsmöglichkeit der Umfahrung usw. erfüllt werden.

Alle für eine Angebotsentscheidung notwendigen Untersuchungen und Vorarbeiten sind abgeschlossen. Ein Angebot für einen Mietvertragsabschluss von wenigstens 10 Jahren ist abgegeben.

Eine Entscheidung des Interessenten wurde für Anfang 2006 avisiert.

Sollte dieser Mietvertrag zustande kommen, müssten Investitionen von über € 300.000 getätigt werden. Das Mietangebot berücksichtigt diese Kosten.

5. Ausschüttung 2005

Leider ist auch im Jahr 2005 eine Ausschüttung nicht möglich. Die Mieteinnahmen werden in 2005 mit ca. T€ 710 höher ausfallen als in den letzten Jahren. Die Annuität bleibt unverändert und liegt damit um ca. T€ 67/Jahr unter der Kalkulation. Aufgrund der Vermietungen werden auch die bei der Gesellschaft verbleibenden Nebenkosten wegen leerstehender Flächen geringer sein als in den letzten Jahren.

Bei einem Vermietungserfolg wie oben dargestellt und einer möglichen Verlängerung des Mietvertrages ITZ würde sich der positive Trend fortsetzen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft auch die kalkulierten Kosten für Reparaturen nicht in voller Höhe benötigt werden. Die in den letzten Jahren durchgeführten Instandhaltungen und Instandsetzungen sollten Einsparungen in diesem Bereich ermöglichen.

Sollten diese Erwartungen erfüllt werden, könnte für 2006 wieder eine kleine Ausschüttung möglich sein.

6. 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 2004 (V.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2004 (VI.)
- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2004 (VII.)

Die Zusammenstellungen in den Abschnitten V. und VI. beziehen sich jeweils auf eine Beteiligung über € 53.685,65 (= DM 105.000) (jeweils inkl. Agio). Sie können die Werte leicht auf Ihre Beteiligungshöhe umrechnen.

III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003



Von einem Gesamtkapital von DM 19.561.250 haben sich Gesellschafter mit einem Kapital von DM 9.559.750 beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligung von 48,4 % 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 Stimmen	9.543	
abzgl. Stimmenthaltungen	818	
= abgegebene Stimmen:	8.725	
davon		
genehmigt:	8.438	96,7%
nicht genehmigt:	287	3,3%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2003 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.543	
abzgl. Stimmenthaltungen	524	
= abgegebene Stimmen:	9.019	
davon		
genehmigt:	8.711	96,6%
nicht genehmigt:	308	3,4%

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2004 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.543	
abzgl. Stimmenthaltungen	933	
= abgegebene Stimmen:	8.610	
davon		
genehmigt:	8.197	95,2%
nicht genehmigt:	413	4,8%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2003 erteilt.

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

1. Bilanz zum 31.12.2004

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		6.378.839,46	6.698
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	480.350,08		482
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	273.915,09		235
3. Sonstige Vermögensstände	<u>459,62</u>	754.724,79	12
C. VERLUSTSONDERKONTEN		5.984.830,24	5.800
		<u>13.118.394,49</u>	<u>13.227</u>

			PASSIVA	
			€	T€
			€	Vorjahr T€
A. GESELLSCHAFTSKAPITAL				
1. Komplementärkapital		0,00		
2. Kommanditkapital		9.978.602,43		
3. Ausschüttungen	-	2.587.171,57		
4. Sonstige Entnahmen	-	1.596,61	7.389.834,25	7.390
B. RÜCKSTELLUNGEN			25.624,21	45
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN			5.594.683,07	5.733
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.478,21		17
2. Sonstige Verbindlichkeiten		73.059,65	98.537,86	33
E. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			9.715,10	9
			13.118.394,49	13.227

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2004

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	840.699,15		789
2. Zinsen und ähnliche Erträge	7.647,27		23
3. Sonstige Erträge	<u>24.890,53</u>	873.236,95	2
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 319.233,00		- 322
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 361.149,67		- 369
6. Sonstige Aufwendungen	<u>- 377.538,73</u>	<u>- 1.057.921,40</u>	<u>- 298</u>
7. Jahresfehlbetrag		<u>184.684,45</u>	<u>- 175</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004

	Bestandsver- gleich	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss- rechnung
		zum 01.01.2004	zum 31.12.2004	
	€	€	€	€
Erträge				
Mieterlöse	675.497,00	21.901,31	- 1.993,66	695.404,65
Mietnebenkosten	165.202,15	124.690,50	- 168.979,14	120.913,51
Zinsen und ähnliche Erträge	7.647,27	235,20	- 459,62	7.422,85
Sonstige Erträge	24.890,53	- 19.574,00	0,00	5.316,53
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	4.710,77	126.601,95	131.312,72
	<u>873.236,95</u>	<u>131.963,78</u>	<u>- 44.830,47</u>	<u>960.370,26</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	319.233,00	0,00	0,00	319.233,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	361.149,67	0,00	0,00	361.149,67
Sonstige Aufwendungen	377.538,73	14.963,43	- 22.475,25	370.026,91
bezahlte Vorsteuer	0,00	1.576,08	50.277,07	51.583,15
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	- 10.198,99	63.289,35	53.090,36
	<u>1.057.921,40</u>	<u>6.340,52</u>	<u>91.091,17</u>	<u>1.155.353,09</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>184.684,45</u>			
		<u>- 125.623,26</u>	<u>135.921,64</u>	
Verlust lt. Einnahmen- überschussrechnung				<u>194.982,83</u>

4. Bestätigungsvermerk

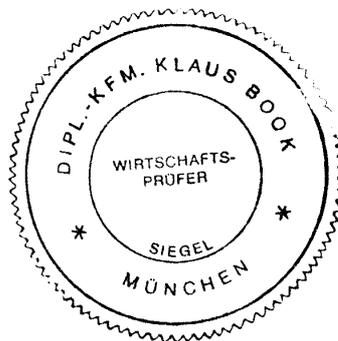
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"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 2004 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 10. Juni 2005




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

V. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2004



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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Differenz
	DM	DM	DM
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	3.980	4.799 (2)	
Summe	- 22.735	- 55.471	32.736
	€	€	€
Summe	- 11.624	- 28.362	
2002	2.170	- 887 (2)	
2003	2.342	- 2.338 (2)	
2004	2.682	- 1.038 (2)	
Summe	- 4.430	- 32.625	28.195

	1992 - 1993			1994		
	Ergebnis- projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Ergebnis- projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.055,0	1.149,7	94,7	1.062,0	1.367,2	305,2
+ Einnahmen	3.840,1	3.944,0	103,9	2.024,7	2.061,9	37,2
- Ausgaben	- 1.875,9	- 1.783,4	92,5	- 1.046,3	- 1.017,1	29,2
- Ausschüttung	- 1.957,2	- 1.943,1	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	- 87,3	- 87,3
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.062,0	1.367,2	305,2	1.061,8	1.346,1	284,3

	1995			1996		
	Ergebnis- projektion TDM	Ist- Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Ergebnis projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.061,8	1.346,1	284,3	1.103,4	1.107,6	4,2
+ Einnahmen	2.092,4	1.988,7	- 103,7	2.167,4	1.345,3	- 822,1
- Ausgaben	- 1.053,4	- 1.021,6	31,8	- 1.087,4	- 1.206,1	- 118,7
- Ausschüttung	- 997,4	- 997,4	0,0	- 1.035,1	- 188,2	846,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 2,7	- 2,7
- Anschaffungen	0,0	- 208,2	- 208,2	0,0	- 451,8	- 451,8
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.103,4	1.107,6	4,2	1.148,3	604,1	- 544,2

	1997			1998		
	Ergebnis projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Ergebnis projektion TDM	Ist Ergebnis TDM	Abweichung TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.148,3	604,1	- 544,2	1.187,3	395,7	- 791,6
+ Einnahmen	2.248,4	1.053,0	-1.195,4	2.312,5	1.253,3	- 1.059,2
- Ausgaben	- 1.174,3	- 1.261,4	- 87,1	- 1.186,3	- 1.131,6	54,7
- Ausschüttung	- 1.035,1	0,0	1.035,1	- 1.082,0	0,0	1.082,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 47,0	- 47,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.187,3	395,7	- 791,6	1.231,5	470,3	- 761,2

	1999			2000		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.231,5	470,3	- 761,2	1.375,3	688,6	- 686,7
+ Einnahmen	2.312,5	1.253,3	- 1.059,2	2.482,9	2.616,2	133,3
- Ausgaben	- 1.186,3	- 1.131,6	54,7	- 1.210,0	- 1.168,1	41,9
- Ausschüttung	- 1.082,0	0,0	1.082,0	- 1.176,2	- 188,2	988,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 80,5	- 80,5
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.375,3	688,6	- 686,7	1.472,0	1.868,0	396,0

	2001			2002 nach Umrechnung in Euro		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.472,0	1.868,0	396,0	754,9	1.013,2	258,3
+ Einnahmen	2.603,7	1.658,4	- 945,3	1.366,1	728,1	- 638,0
- Ausgaben	- 1.423,1	- 1.260,2	162,9	- 791,5	- 962,2	- 170,7
- Ausschüttung	- 1.176,2	- 282,3	893,9	- 625,4	- 168,4	457,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 1,6	- 1,6
- Anschaffungen	0,0	- 2,2	- 2,2	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	3,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.476,4	1.981,7	505,3	704,1	612,9	- 91,2

	2003			2004		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	704,1	612,9	- 91,2	682,1	623,8	- 58,3
+ Einnahmen	1.401,4	662,1	- 739,3	1.463,6	703,1	- 760,5
- Ausgaben	- 798,0	- 651,2	146,8	810,1	706,4	103,7
- Ausschüttung	- 625,4	0,0	625,4	673,6	0,0	673,6
- 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	682,1	623,8	- 58,3	662,0	620,5	- 41,5

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

Jahr	gem. Prospekt				Ist-Ergebnisse			
	Steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / Steuererstattung (+)	Ausschüttung	Liquiditätsergebnis	Steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / Steuererstattung (+)	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	- 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
2004	2.682	- 1.341	3.579	2.238	- 1.038	519	0	519
Summe	- 4.430	2.215	38.806	41.021	- 32.625	16.313	13.371	29.683

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	16.313	13.050	9.788
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 24.001	- 27.264	- 30.526
Kapitalbindung gem. Prospekt	- 12.664	- 13.107	- 13.550
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 11.337	- 14.157	- 16.976

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2004 um € 28.195 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 14.098 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 25.435 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 11 – ca. T€ 17 höher als nach Prospekt.



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

Internet: www.ilg-fonds.de