



Immobilien-Fonds Nr. 20

**Bericht über das Geschäftsjahr 2005
und Vorabbericht 2006**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2005	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2005.....	2
a) Erlöse und Aufwendungen	2
b) Erläuterungen	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005	4
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005	5
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	5
3. Steuerliches Ergebnis 2005	6
4. Ausschüttung 2005.....	6
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006.....	6
6. Zweitmarkt.....	6
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2006.....	7
1. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2006	7
2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt	7
3. Änderungen hinsichtlich Mietverträgen	9
4. Mietvertragsverhandlungen	10
5. Renovierungen	10
6. Ausschüttung 2006.....	11
7. Gegenüberstellungen	11
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004	12
IV. Jahresabschluss 2005.....	13
1. Bestätigungsvermerk	13
2. Bilanz zum 31.12.2005	14
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	16
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005	17
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2005.....	18
VI. Steuerliche Ergebnisse 1992 - 2005	20
VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2005.....	21

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

a) Erlöse und Aufwendungen

	2005 lt. Prospekt T€	2005 lt. Jahres- abschluss T€	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-) T€
Mieteinnahmen	1.442,3	709,5	-732,8
Zinseinnahmen	68,5	9,8	- 58,8
Sonstige Einnahmen	0,0	20,0	20,0
= Einnahmen	1.510,9	739,3	-771,6
Annuität	565,9	499,0	66,9
Reparaturaufwand	101,0	35,4	65,6
Nebenkosten	0,0	17,8	- 17,8
Mietausfallwagnis	72,1	5,6	66,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,6	0,0
Verwaltungskosten	73,4	73,4	0,0
sonstige Kosten	0,0	6,4	- 6,4
= Ausgaben	818,0	643,2	174,8
Einnahmenminderung			-771,6
Ausgabenminderung			174,8
Ergebnis aus laufender Rechnung			-596,8
Informativ:			
Darlehensstand 31.12.2005	5.466,6	5.448,2	18,4

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

Im Geschäftsjahr 2005 wurden die Darlehen um T€ 146,5 zurückgeführt.

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen: T€ - 732,8

Aus den bekannten Gründen konnten auch im Jahr 2005 die erwarteten Mieteinnahmen nicht erzielt werden. Hohe Leerstände und bedingt durch die wirtschaftliche Lage wesentlich niedrigere Mietpreise als kalkuliert waren weiterhin die Gründe für die Mindereinnahmen. In der Prognoserechnung waren für das Jahr 2005 Mietpreise von über € 18,00/m² und Monat kalkuliert. Tatsächlich konnten durchschnittlich nur Mieten von ca. € [redacted] erzielt werden.

Im Jahr 2005 konnten zwei Mietverträge neu geschlossen und zwei Mietverträge um jeweils 5 Jahre verlängert werden. Über die Änderungen im Mieterbestand unterrichteten wir Sie im vorhergehenden Geschäftsbericht. Über die derzeitigen Mieter des Objektes berichten wir unter Tz II.

Zinseinnahmen: T€ - 58,8

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 1,45 % - 1,90 % p.a. erzielt. Kalkuliert war ein Zinssatz von 5,25 % p.a. Die vereinnahmten Zinsen beliefen sich insgesamt auf ca. T€ 9,8.

Sonstige Einnahmen + T€ 20

Eine in Vorjahren gebildete Rückstellung für Reparaturen wurde im Berichtsjahr mangels Inanspruchnahme aufgelöst.

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 2005 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 2005 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€ + 65,6

Reparaturen bzw. Renovierungsaufwendungen waren im Berichtsjahr wie folgt durchzuführen:

	T€
Renovierung Fläche Sakai	4,6
Renovierung Treppenhäuser und Vorflure	7,6
Reparatur Kälteanlagen	9,0
Untersuchungen für Hitachi	2,3
Sonstige mit Kosten von jeweils unter € 1.000	11,9
Summe	35,4

Die Renovierung der von Sakai angemieteten Fläche verursachte Kosten in Höhe von T€ 4,6. In den beiden Treppenhäusern und in den Vorfluren im Erdgeschoss wurden die Bodenbeläge erneuert. Die Kosten beliefen sich auf T€ 7,6.

An den Kälteanlagen ist ein Schaden aufgetreten, dessen Beseitigung die angegebenen Kosten verursachte.

Um einen neuen Mieter zu gewinnen, waren Untersuchungen der Tragfähigkeit der Umfassung, der Bodenplatte und der Stromversorgung notwendig. Diese verursachten Kosten in Höhe von T€ 2,3. Wir berichten ausführlicher unter Tz II.

Nebenkosten: T€ - 17,8

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€ + 66,5

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. Tatsächlich war ein Mietausfall in Höhe von T€ 5,6 zu verzeichnen.

Sonstige Kosten: T€ - 6,4

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefasst. Es handelt sich hierbei um Vermittlungsprovisionen für den Mietvertrag Sakai in Höhe von T€ 2,3 und Rechtskosten in Höhe von ca. T€ 4 sowie sonstige kleinere Ausgaben.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005

	lt. Ergebnis- projektion T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2005	+ 662,0	+ 620,5	- 41,5
+ Summe Einnahmen	+ 1.510,9	+ 739,3	- 771,6
./. Summe Ausgaben	- 818,0	- 643,2	+174,8
= Zwischensumme	+ 1.354,9	+ 716,6	- 638,3
./. Ausschüttung 2005	- 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 31.12.2005	+ 681,3	+ 716,6	+ 35,3

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2005 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 715,8 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		697,0	
- Forderungen aus Leistungen		152,1	
- Sonstige Vermögensgegenstände		0,0	849,1
abzüglich			
2. Rückstellungen		5,6	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,5		
- Sonstige Verbindlichkeiten	101,2	114,7	120,3
4. Rechnungsabgrenzungsposten			13,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2005			715,8

Rundungsdifferenz zu I. 2. a) T€ 0,8

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 697,0

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ 152,1

Die Forderungen bestehen gegenüber Mietern aus Mietdifferenzen und Nebenkostenabrechnungen. Zum Jahresende 2005 waren die Nebenkostenabrechnungen für 2004 und 2005 noch nicht endgültig erstellt. Ersatzweise wurden pauschal ermittelte Beträge eingestellt (zusammen T€ 78). Die Abrechnungen wurden in 2006 erstellt.

Aus den restlichen Forderungen in Höhe von T€ 74 sind noch 54 offen.

Rückstellungen: T€ 5,6

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2005 waren mit T€ 5,6 zurückzustellen. Die Rückstellung für Reparaturen aus Vorjahren wurde im Berichtsjahr aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 13,5

Die Stromrechnung für Dezember 2005 über ca. T€ 9 sowie weitere kleinere Dienstleistungsrechnungen wurden in 2006 bezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 101,2

Hier sind Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen. Außerdem wurde die Umsatzsteuer November und Dezember 2005 in Höhe von zusammen ca. T€ 11 aufgrund Dauerfristverlängerung erst in 2006 bezahlt.

Rechnungsabgrenzungsposten T€ 13,0

Von zwei Mietern wurden die Mieten für Januar 2006 schon im Dezember 2005 überwiesen.

3. Steuerliches Ergebnis 2005

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2005 durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Dipl.- Kfm. Klaus Book, München, fand im September 2006 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 25.09.2006 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio beträgt der anteilige steuerliche **Gewinn** für das Jahr 2005

€ 1.590.

Nach dem Beteiligungsprospekt wurde ein anteiliger steuerlicher **Gewinn** von € 3.699 erwartet.

Trotz der gegenüber der Prognose geringen Mieteinnahmen wurde in 2005 damit erstmals wieder ein positives steuerliches Ergebnis erzielt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich nach § 7 Abs. 5 EStG der Abschreibungssatz für das Gebäude von in Vorjahren 5 % p.a. auf nunmehr 2,5 % p.a. reduziert hat. Die Abschreibung verminderte sich dadurch von T€ 319 auf T€ 162.

4. Ausschüttung 2005

Leider konnte im Jahr 2005 keine Ausschüttung getätigt werden. Die erzielte Überdeckung reichte hierfür nicht aus.

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2006, beträgt ca. € 47.618, der schenkungsteuerliche Wert liegt bei etwa € 51.905. 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 2006

Der Flächenumsatz ist im 1. Halbjahr 2006 mit ca. 142.000 m² gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Allerdings ist diese Steigerung im Wesentlichen auf zwei Großverträge mit zusammen 28.000 m² zurückzuführen. Der Trend, wieder stärker in den hochwertigen und hochpreisigen Innenstadtimmobilien anzumieten, ist auch in Düsseldorf bemerkbar. Die hauptsächlichen Umsatzträger bildeten vier Branchen nämlich Dienstleistungen, Beratungsgesellschaften, Handel und Informationstechnologien, die zusammen ca. 75 % des Umsatzes generierten.

Das Flächenangebot blieb bis Anfang 2006 mit ca. Mio 1,0 m² (Leerstandsquote ca. 11 %) unverändert hoch, wobei hiervon auf Leerstandsflächen ca. 980.000 m² entfallen. Nach Meinung der Makler hat sich das Mietpreinsniveau gefestigt.

2. Auswirkungen auf das Fondsobjekt

In 2005 konnten zwei Mietverträge mit zusammen **343 m²** neu geschlossen und zwei auslaufende Mietverträge mit **501 m²** verlängert.

Der Mietvertrag mit Arla (1.389 m²) sah mehrere Sonderkündigungsrechte, unter anderem zum 31.03.2006 vor. Diese wurden nicht ausgeübt. Ein letztes Sonderkündigungsrecht ist dem Mieter zum 30.09.2008 eingeräumt. Unter Berücksichtigung der Fläche dieses Mietvertrages verlängerten sich damit Mietverträge in 2005 über insgesamt 1.890 m².

Wir verweisen diesbezüglich auf die weiteren Ausführungen.

Wir berichteten, dass ein großer japanischer Konzern (Hitachi) in unserem Haus seine Euro-pazentrale eröffnen und hier die neueste Generation von sehr hochwertigen medizinischen Geräten ausstellen und entsprechende Schulungen durchführen wollte.

Trotz intensivster Bemühungen konnte der praktisch endverhandelte Mietvertrag über ca. 1.089 m² nicht abgeschlossen werden. Die Zustimmung zum Mietvertrag wurde seitens der zuständigen Mitarbeiter in Deutschland nach einer in Portugal mit positivem Ergebnis durchgeführten Genehmigungskonferenz mit Verantwortlichen aus aller Welt täglich erwartet. Es kam jedoch ein unerwarteter Wechsel in der obersten Führungsspitze des japanischen Mutterkonzerns des Interessenten dazwischen. Der neue Geschäftsführer mietete statt unserer Fläche eine Lagerhalle zu natürlich wesentlich günstigeren Konditionen an.

Monatelange Arbeit hinsichtlich Tragfähigkeitsuntersuchungen sowohl der Bodenplatte des Gebäudes als auch der Umfahrung, Prüfung der Stromversorgung des Gebäudes sowie des Strahlenschutzes waren damit hinfällig. Diese Untersuchungen verursachten Kosten in der unter Tz I. 1. b) genannten Höhe.

Die von ITZ (650 m² im EG des Bauteiles 3) verfolgte Strategie, im Objekt ein Notebookcenter zu betreiben, funktionierte mangels Laufkundschaft nicht. Der Mietvertrag, der zum 30.08.2006 auslief, wurde nicht verlängert. Ein von uns unterbreitetes Angebot wurde trotz erheblicher Zugeständnisse nicht angenommen.

Auch der Mietvertrag mit Sapa über die Fläche im 2. OG des Bauteiles 2 mit 399 m² wurde, wie im letzten Geschäftsbericht schon angekündigt, nicht verlängert. Die Mitarbeiterzahl des Mieters hatte sich im Laufe der Jahre derart reduziert, dass auch ein Angebot zu erheblich verringerter Miete nicht zum Erfolg führte.

Der Mietvertrag mit Authentidate hat noch eine Restlaufzeit bis 31.05.2007. Er wurde vorsorglich gekündigt. Zweck der Kündigung ist, eine Mietreduktion zu erreichen. Ein entsprechender Gesprächstermin wurde für Anfang 2007 vereinbart.

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 2006 auf die vereinbarten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen neuer Mietverträge negativ bemerkbar gemacht. Dies hätte sich im Falle neuer Mietverträge auch in unserem Gebäude bemerkbar gemacht. Statt moderater Mietsteigerungen hätten erhebliche Zugeständnisse bzgl. Mietpreis, Objektausstattung usw. gemacht werden müssen. 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 die 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 2006 gibt Ihnen eine Übersicht u.a. über die Laufzeiten der vorhandenen Mietverträge.

Mieterliste Stand 12/2006

Mieter	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Miete/m ²	Stellplätze	Miete	Miete	MV Laufzeit
	vermietet	nicht vermietet			Stellplatz	Summe	
frei		703,0					
frei		357,0					
Geologistics	299,0			12			30.03.09
frei		650,0					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			31.12.12
Stockheim	102,0			3			31.05.12
Sepiol	57,5			1			28.02.06
leer		20,0					
Mairon	228,1			9			30.11.10
frei	102,0	297,0					kurzfristig
Röhlig	273,7			15			30.09.10
Authentidate	669,0			13			31.05.07
Summe	4.079,3	2.027,0		114		47.634,06	
	6.106,7						

Arla ist ein letztes Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2008 eingeräumt.

Insgesamt sind 144 PKW-Stellplätze vorhanden

Über die im Jahr 2005 neu abgeschlossenen bzw. verlängerten Mietverträge berichteten wir im Geschäftsbericht 2004 und Vorabbericht 2005 ausführlich.

Seit 21.07.2005 ist RGIS mit einer Fläche von 236 m² Mieter unseres Hauses. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 20.07.2008.

Der Mietvertrag mit der Röhlig Aircargo GmbH & Co. KG wurde bis einschließlich 30.09.2010 verlängert.

Ebenso konnte der Mietvertrag mit der Mairon Cargo System GmbH um 5 Jahre bis einschließlich 30.11.2011 verlängert werden.

Der Mietvertrag mit Arla über 1.389 m² verlängerte sich durch Nichtausübung eines Sonderkündigungsrechtes über den 31.03.2006 hinaus. Er hat eine Laufzeit bis 31.03.2011. Ein letztes Sonderkündigungsrecht ist zum 30.09.2008 eingeräumt.

Ein weiteres Unternehmen der Stockheim Gruppe (neben Hagatec), nämlich die Stockheim GmbH & Co. KG, ist seit 01.06.2004 mit einer Fläche von 102 m² Mieter in unserem Gebäude. Anstelle der Stockheim KG nutzte seit einigen Monaten die Hagatec diese Räume. Dies wurde dadurch begünstigt, dass beide Mieteinheiten direkt nebeneinander liegen.

Der Mietvertrag mit Hagatec hatte noch eine Restlaufzeit bis 31.12.2007 mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten. Um einer erwarteten Änderungskündigung von Hagatec zuvorzukommen, unterbreiteten wir ein Angebot mit folgenden Eckdaten:

- Zusammenfassung der Flächen der Hagatec (267 m²) und Stockheim (102 m²) zu einer Mietfläche von 369 m².
- Verlängerung des Mietvertrages bis 31.12.2012
- Eingangsmiete ab 01.01.2007 € [redacted] m²
- Staffelmiete mit Steigerungen bis auf € [redacted] m²

Hagatec stimmte inzwischen unserem Angebot zu. Der Mietvertrag verlängerte sich dadurch bis zum 31.12.2012.

Zwei weitere Kleinerfolge wurden in 2006 mit Mietern des Hauses erzielt. Geologistics mietete einen zusätzlichen Raum im EG des Bauteiles 2 ab 01.09.2006 bei gleichzeitiger Erhöhung des Mietpreises je m² für die gesamte Mietfläche an. Authentidate mietete ab 01.12.2006 eine Teilfläche im 2. OG des Bauteiles 2 für vorläufig 3 Monate mit der Möglichkeit der Verlängerung zur Durchführung eines Sonderauftrages an.

4. Mietvertragsverhandlungen

Die Nachfrage nach Flächen in unserem Gebäude zeigte sich Anfang und Mitte 2006 nur schwach. Es konnten nur wenige Besichtigungstermine vereinbart werden, die aber nicht zum Erfolg führten. Erst zum Ende des Jahres 2006 hat sich die Nachfrage nach unserem Gebäude wieder verstärkt.

Zur Zeit stehen wir mit insgesamt drei Interessenten in Kontakt. Die nachgefragten Flächen betragen zwischen 350 m² und 1.000 m². Dabei erscheint der Interessent für die beiden freien Flächen im EG der Bauteile 1 und 2 mit zusammen 1.059 m² (703 m² und 357 m²) am erfolgversprechendsten. Der zuständige Mitarbeiter hat schon mehrere Stunden im Haus verbracht, was wir als positives Zeichen seines Interesses interpretieren. Über die Festtage soll vom Interessenten eine Einrichtungsplanung vorgenommen werden. Für Anfang bis Mitte Januar erwarten wir eine Entscheidung.

Wir sind sehr bemüht, einen Erfolg zu erzielen und werden die Angebote – wie auch in der Vergangenheit immer - sehr knapp kalkulieren.

5. Renovierungen

Im abgelaufenen Jahr haben wir das Atrium des Gebäudes wesentlich aufwerten lassen und wieder auf einen Stand gebracht, wie er Anfangs gegeben war. Der gesamte Boden wurde dabei maschinell geschliffen und poliert. Dadurch konnten die Schmutzstellen und Laufspuren im Boden beseitigt werden. Der Estrichboden vermittelt nunmehr wieder einen hochwertigen Eindruck. Die Kosten beliefen sich auf T€ 12.

Außerdem wurden Schönheitsreparaturen an den Glasflächen der Kaskaden im Atrium durchgeführt. Auch dies führte zu einer erheblichen Aufwertung des Gebäudes. Mit T€ 12 konnten wir einen günstigen Preis erreichen.

Der gesamte Sockelbereich im Außenbereich des Gebäudes war mit der Zeit schadhaft geworden und die Wärmedämmung war durchfeuchtet. Bis zu einer Höhe von 25 cm wurde die Wärmedämmung und der Putz erneuert. Außerdem wurde der Bereich bis in Höhe Unterkante der Fenster umlaufend neu gestrichen. Hierfür entstanden Kosten in Höhe von T€ 12.

Alle Arbeiten wurden inzwischen abgeschlossen. Wir sind überzeugt, dass das Gebäude für Mietinteressenten attraktiver geworden ist und erhoffen dadurch eine gesteigerte Nachfrage.

6. Ausschüttung 2006

Leider ist auch im Jahr 2006 eine Ausschüttung nicht möglich. Die Mieteinnahmen fallen mit T€ 650 niedriger aus als in 2005. Grund hierfür ist der durch die nicht verlängerten Mietverträge ITZ (650 m² im EG ab September 2006) und Sapa (399 m² im 2. OG ab Juni 2006) bedingte Mietausfall. Die Annuität bleibt im Vergleich zum Vorjahr unverändert und liegt damit um ca. T€ 67/Jahr unter der Kalkulation.

Um den Mietvertrag mit Authentidate über das Jahr 2007 hinaus zu verlängern, werden Preiszugeständnisse unvermeidlich sein. Wir gehen davon aus, dass ein Preis von € [] m² erzielbar sein wird. Die Mieterlöse Authentidate würden dann um ca. € [] Monat bzw. € [] Jahr (in 2007 ab Juli Minderung um € []) zurückgehen.

Sollten sich unsere Erwartungen hinsichtlich des Abschlusses eines Mietvertrages über die EG-Fläche mit 1.059 m² (703 m² und 357 m²) als richtig erweisen und eine Miete von € [] m² erzielbar sein, würden (unterstellter Mietbeginn 07/2007) zusätzliche Mieteinnahmen von € [] (bzw. € [] Jahr) erzielt.

Damit könnten in 2007 nur Mieteinnahmen in Höhe von ca. T€ 580 erzielt werden. Zur Kostendeckung werden aber mindestens Mieteinnahmen von ca. T€ 650 benötigt.

Über einen Zeitraum von 12 Monaten betrachtet würden vorstehende Überlegungen einen Mieterlös von ca. T€ 617 ermöglichen. Bei unterstelltem Mietpreis von € [] m² müssen dann noch immer 300 m² der vorhandenen Leerstandsflächen vermietet werden, um wieder ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen.

7. Gegenüberstellungen

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

- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2005 (V.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2005 (VI.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2005 (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 2004



Von einem Gesamtkapital von DM 19.561.250 haben sich Gesellschafter mit einem Kapital von DM 9.283.000 beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligung von 47,5 % 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	9.283	
abzgl. Stimmenthaltungen	848	
= abgegebene Stimmen:	8.435	
davon		
genehmigt:	8.179	97,0
nicht genehmigt:	256	3,0

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2004 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.283	
abzgl. Stimmenthaltungen	628	
= abgegebene Stimmen:	8.655	
davon		
genehmigt:	8.315	96,1
nicht genehmigt:	340	3,9

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2005 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	9.283	
abzgl. Stimmenthaltungen	973	
= abgegebene Stimmen:	8.310	
davon		
genehmigt:	7.634	91,9
nicht genehmigt:	676	8,1

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2004 erteilt.

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

1. 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 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."

München, den 25. September 2006




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2005

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		6.217.970,46	6.379
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	696.989,85		480
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.084,77		274
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	849.074,62	0
C. VERLUSTSONDERKONTEN			
		5.904.337,72	5.985
		12.971.382,80	13.118

			PASSIVA	
			€	T€
			€	Vorjahr T€
A GESELLSCHAFTSKAPITAL				
1. Komplementärkapital		0,0		
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			5.624,21	26
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN			5.448.152,79	5.594
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.549,66		25
2. Sonstige Verbindlichkeiten		101.172,69	114.722,35	73
E. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			13.049,20	10
			12.971.382,80	13.118

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2005

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	918.379,18		841
2. Zinsen und ähnliche Erträge	9.780,26		7
3. Sonstige Erträge	<u>23.612,03</u>	951.771,47	25
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 162.069,00	-	319
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 352.481,57	-	361
6. Sonstige Aufwendungen	<u>- 356.728,38</u>	<u>- 871.278,95</u>	<u>- 378</u>
7. Jahresfehlbetrag		<u>80.492,52</u>	<u>185</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005

	Bestandsver- gleich	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss- rechnung
		zum 01.01.2005	zum 31.12.2005	
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzlöse	918.379,18	156.326,48	- 47.664,34	1.027.041,32
Zinsen und ähnliche Erträge	9.780,26	459,62	- 97,54	10.142,34
Sonstige Erträge	23.612,03	0,00	- 21.844,00	1.768,03
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	14.725,72	149.694,02	164.419,74
	<u>951.771,47</u>	<u>171.511,82</u>	<u>80.088,14</u>	<u>1.203.371,43</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	162.069,00	0,00	0,00	162.069,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	352.481,57	0,00	0,00	352.481,57
Sonstige Aufwendungen	356.728,38	23.878,95	- 17.304,95	363.302,38
bezahlte Vorsteuern	0,00	2.696,17	46.701,64	49.397,81
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	29.556,07	93.493,18	123.049,25
	<u>871.278,95</u>	<u>56.131,19</u>	<u>122.889,87</u>	<u>1.050.300,01</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>80.492,52</u>			
		<u>115.380,63</u>	- <u>42.801,73</u>	
Jahresüberschuss nach Einnahmenüberschuss				<u>153.071,42</u>

	1992 - 1995			1996		
	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	1.103,4	1.107,6	4,2
+ Einnahmen	7.957,2	7.994,6	37,4	2.167,4	1.345,3	- 822,1
- Ausgaben	- 3.975,6	- 3.822,1	153,5	- 1.087,4	- 1.206,1	- 118,7
- Ausschüttung	- 3.933,2	- 3.919,1	14,1	- 1.035,1	- 188,2	846,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 2,7	- 2,7
- Anschaffungen	0,0	- 295,5	- 295,5	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	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	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

	2005		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	662,0	620,5	- 41,5
+ Einnahmen	1.510,9	739,3	- 771,6
- Ausgaben	- 818,0	- 643,2	174,8
- Ausschüttung	- 673,6	716,6	- 638,3
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	673,6
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	681,3	716,6	35,3

VI. Steuerliche Ergebnisse 1992 - 2005



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)	
2005	3.699	1.590	
Summe	- 731	- 31.035	30.304

VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2005



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 (-) / 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	- 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
2005	3.699	- 1.849	3.579	1.730	1.590	- 795	0	- 795
Summe	- 731	366	42.385	42.751	- 31.035	15.518	13.371	28.889

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	15.518	12.414	9.310
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 24.796	- 27.900	- 31.004
Kapitalbindung gem. Prospekt	- 10.934	- 10.642	- 10.714
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 13.862	- 17.258	- 20.290

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2005 um € 30.304 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 15.152 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 29.014 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 14 – ca. T€ 20 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