



Immobilien-Fonds Nr. 20

**Bericht über das Geschäftsjahr 2008
Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2009**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2008	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008	2
a) Erlöse und Aufwendungen	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 / Bilanz zum 31.12.2008	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008	6
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008	6
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen	6
3. Steuerliches Ergebnis 2008	7
4. Ausschüttung 2008	7
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009	7
6. Zweitmarkt	7
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2009	8
1. Aktivitäten rund um die Fondsimmoblie.....	8
a) Beschilderung im und am Gebäude	8
b) Briefkasten- und Klingelanlage.....	8
c) Modernisierung des Atriums	8
d) Neugestaltung der Aufgänge und Aufzugsanlagen	8
e) Aufbereitung von Leerstandsflächen	8
f) TÜV-Gebäudezertifizierung.....	9
2. Änderungen bei Mietverträgen in 2009	9
3. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2008/09	11
4. Vermietungsaktivitäten.....	11
5. Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft.....	12
6. Verkaufsaktivitäten	13
7. Gegenüberstellungen	13
III. Jahresabschluss 2008.....	14
1. Bilanz zum 31.12.2008	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2008.....	16
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008	17
4. Bestätigungsvermerk 2008	18
IV. Gesellschafterbeschlüsse zu den Geschäftsjahren 2006 und 2007.....	19
1. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2006.....	19
2. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2007.....	20
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 – 2008	21
VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 – 2008	23
VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2008.....	24

1. Laufende Rechnung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

a) Erlöse und Aufwendungen

	2008		
	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.538,5	510,8	- 1.027,7
Zinseinnahmen	71,6	14,3	- 57,3
Sonstige Einnahmen	0,0	29,8	29,8
= Einnahmen	1.610,1	554,9	- 1.055,2
Annuität	565,9	499,0	66,9
Reparaturaufwand	138,5	114,2	24,3
Nebenkosten	0,0	31,7	- 31,7
Mietausfallwagnis	76,9	1,9	75,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,1	6,1	0,0
Verwaltungskosten	82,2	82,2	0,0
sonstige Kosten	0,0	11,8	- 11,8
= Ausgaben	869,6	747,0	122,6
Einnahmendifferenz			- 1.055,2
Ausgabendifferenz			122,6
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 932,6
Informativ:			
Darlehensstand 31.12.	4.962,9	4.950,8	12,1

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden die Darlehen um T€ 176,0 zurückgeführt.

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: T€ - 1.027,7

Im Jahr 2008 konnten – wie schon in den Vorjahren – die erwarteten Mieteinnahmen nicht erzielt werden. Hohe Leerstände und wesentlich niedrigere Mietpreise als in der Prognose kalkuliert waren weiterhin die Gründe für die Mindereinnahmen.



Folgende Flächenbewegungen ergaben sich in 2008:

Mieter	Fläche Zugang	Fläche MV Verlängerung	Fläche Abgang	Monat
	m ²	m ²	m ²	
Abri	Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.			
Agility				
AuthentiDate				
Cargomind				
Sepiol				
RGIS				
Summe				

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.				
--	--	--	--	--

Zinseinnahmen: T€ - 57,3

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 3,9 % - 4,7 % p.a. erzielt. Kalkuliert war ein Zinssatz von 5,25 % p.a. für kurzfristige Anlagen und 7 % p.a. für langfristige Anlagen. Die vereinnahmten Zinsen beliefen sich im Jahr 2008 insgesamt auf T€ 14,3.

Sonstige Einnahmen: T€ + 29,7

Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich um eine Abstandszahlungen eines Mieters zur Begleichung von nicht ausgeführten Reparaturverpflichtungen sowie Erträge aus abgeschriebenem Forderungen bzw. Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigung zu Forderungen.

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 2008 eine jährliche 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 in dem Jahr 2008 von jährlich 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€ - 24,3

Reparaturen bzw. Renovierungen waren in 2008 wie folgt durchzuführen:

Position	T€
Renovierungsarbeiten Röhlig - Restbetrag	
Reparaturen Kälteanlage	26,4
Außenanstrich	25,7
Fensterreparaturen	13,6
Beleuchtung Parkplatz	4,6
Erdspießanlage	3,9
Renovierungsarbeiten Cargomind	
Schließanlage	1,8
Einrichtung Musterbüro	1,2
Sonstige Kosen mit jeweils unter € 1.000, Kleinreparaturen	4,7
Summe	114,2

Im Zuge des Flächentauschs und der damit einhergehenden Erweiterung der Flächen von Röhlig entstanden Kosten für Renovierung, Umbau und Ausstattung mit Kühlung. Zudem wurde die Küchennische im Bereich der neuen Flächen erneuert und die Sanitärbereiche renoviert.

Der Außenanstrich des Gebäudes wurde, wie schon im letzten Geschäftsbericht erwähnt, vollständig erneuert. Hierbei wurde das bekannte neue Farbkonzept umgesetzt.

An der installierten Kälteanlage wurden mehrere Reparaturen durchgeführt. Der überwiegende Teil der Kosten fiel durch die Beseitigung von altersbedingten Undichtigkeiten und Störungen der Ladepumpe an.

An den Fenstern des Gebäudes waren verschleißbedingt die Dichtungen auszutauschen. Ein Großteil der Kosten fiel im Jahr 2008 an. Ein verbleibender Restbetrag wird im Jahr 2009 anfallen.

Die Parkplatzbeleuchtung war instanzzusetzen. Hierbei wurden die Verdrahtung sowie die Leuchtmittel der Mastleuchten ausgetauscht.

An der Erdspeißanlage traten Undichtigkeiten auf, die zu Druckverlust und damit zur zeitweisen Stilllegung einzelner Teile der Anlage führten. Diese Undichtigkeiten wurden beseitigt.

Im Zuge der Vermietung an Cargomind waren die vermieteten Flächen in geringem Maße zu renovieren. Hierbei wurde insbesondere ein neuer Teppichboden verlegt.

Bei der Schließanlage waren Instandhaltungsmaßnahmen durch den Austausch defekter Zylinder sowie Umbauten im Zuge der Herrichtung der Flächen von Röhlig und abri fällig.

Im Zuge der Vermietungsbemühungen wurde ein Musterbüro im EG des Bauteils 2 eingerichtet. Hierzu wurde die entsprechende Fläche renoviert. Es wurde ein neuer Teppichboden verlegt und ein Blickschutz zum Atrium angebracht.

Nebenkosten: T€ -31,7

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.

Insgesamt verbleiben für im Jahr 2008 Nebenkosten in Höhe von T€ 31,7 bei der Gesellschaft.

Mietausfallwagnis: T€ + 75,0

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€ 1,9 in 2008 zu verzeichnen.

Sonstige Kosten: T€ - 11,8

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefasst. Es handelt sich hierbei um Werbekosten, Vermittlungshonorare von Maklern, Miete für die Einrichtung des Musterbüros, Pflanzenpflege sowie einmalige Kosten für die Beschilderung der Parkplätze.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 / Bilanz zum 31.12.2008

a) **Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008**

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2008			
Jahresanfang	712,5	492,6	- 219,9
+ Summe Einnahmen 2008	1.680,0	554,9	- 1.125,1
./. Summe Ausgaben 2008	- 879,0	- 747,0	132,0
./. Ausschüttung	- 769,7		769,7
./. anrechenbare Steuern			
./. Anlagenabgänge		- 13,5	- 13,5
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2008	743,8	287,0	- 456,8

b) **Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008**

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2008 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 287,0 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		222,2	
- Forderungen aus Leistungen		139,9	
- Sonstige Vermögensgegenstände		11,9	374,0
2. Rechnungsabgrenzungsposten			
Gesamt			374,0
abzüglich			
3. Rückstellungen		6,1	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,8		
- Sonstige Verbindlichkeiten	71,0	80,8	86,9
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
Gesamt			86,9
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2008			287,1

c) **Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 222,2

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ 139,9

Die Forderungen bestehen gegenüber Mietern aus Mietdifferenzen, Nebenkostenabrechnungen sowie einer Abstandszahlung für nicht erbrachte Renovierungsarbeiten. Bis auf Forderungen aus einer Abstandszahlung für nicht erbrachte Renovierungsarbeiten in Höhe von T€14,3 wurden sämtliche Forderungen in 2009 eingebracht.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 11,8

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Erstattungsansprüchen aus Umsatzsteuervoranmeldungen und der Forderungen aus der Regulierung eines Versicherungsschadens.

Rückstellungen: T€ 6,1

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 waren mit T€ 6,1 zurückzustellen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 9,8

Die Verbindlichkeiten bestehen aus im Dezember erhaltenen Rechnungen. Im Wesentlichen sind dies die Stromrechnung in Höhe von T€ 8,6 und eine Rechnung für Grünpflege in Höhe von T€ 0,6.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 71,0

Hier sind Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen.

3. Steuerliches Ergebnis 2008

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Civis Treuhand GmbH, Friedberg, fand im Juni 2008 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 16.06.2008 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von DM 105.000 inkl. 5 % Agio (insgesamt € 53.685,65) beträgt der anteilige steuerliche **Verlust** für das Jahr 2008

€ 1.302.

4. Ausschüttung 2008

Leider konnten in 2008 keine Ausschüttungen getätigt werden.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009

Der erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2009 beträgt € 31.659.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz mit dem Verkehrswert.

6. Zweitmarkt

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

1. Aktivitäten rund um die Fondsimmoblie

Nachdem wir bereits in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Modernisierung der Fondsimmoblie durchgeführt haben, haben wir diese auch im Jahr 2009 konsequent fortgeführt. Vorangegangene Maßnahmen befassten sich mit dem Neuanstrich der Außenfassade, der Installation eines umfassenden Zugangskontrollsystems sowie einer Sicherheitsanlage und der Einrichtung eines Musterbüros.

Im Jahr 2009 konzentrierten sich die Maßnahmen insbesondere auf die Neugestaltung der Verkehrsflächen, die Einrichtung eines Beschilderungssystems sowie die Aufbereitung einzelner Leerstandsflächen zur Steigerung der Vermietbarkeit.

Die im Jahr 2009 verfolgten Maßnahmen umfassen insbesondere:

a) **Beschilderung im und am Gebäude**

Es wurde ein Leitsystem installiert, das es Mietern und deren Gästen erleichtert, sich im Objekt zurecht zu finden. Hierbei wurde die Beschilderung außen am Gebäude ausgetauscht und vereinheitlicht. Im Atrium des Gebäudes wurde ein zentraler Wegweiser installiert, der der leichteren Erschließung des Gebäudes über die beiden Treppenhäuser bzw. Aufzüge dient. Des Weiteren wurden die Beschilderungen an den Aufzugsanlagen sowie an den Zugängen zu den Mieteinheiten vereinheitlicht und erneuert.

b) **Briefkasten- und Klingelanlage**

Im Zuge der Erneuerung der Beschilderung am Gebäude wurde auch die Briefkasten- und Klingelanlage erneuert. Die vorhergehende Anlage war auf Grund von Witterungseinflüssen zu ersetzen.

c) **Modernisierung des Atriums**

Neben der Installation des bereits erwähnten Wegweisers im Atrium wurden zusätzliche farbliche Elemente eingeführt, um den von Mietinteressenten bemängelten „Industriecharakter“ zu modernisieren. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade wurde hierbei innen weitergeführt.

d) **Neugestaltung der Aufgänge und Aufzugsanlagen**

Im Zuge der Atriumsmodernisierung wurden auch die Treppenhäuser modernisiert. Hierbei wurde ebenfalls das Farbkonzept beibehalten. Zusätzlich wurden die Aufzüge mit einem neuen Bodenbelag versehen.

Insgesamt konnten so die gesamten Verkehrswege des Objektes deutlich modernisiert werden.

e) **Aufbereitung von Leerstandsflächen**

Auf Grund von Gesprächen mit Mietinteressenten und Maklern haben wir entschieden, den Bodenbelag in einzelnen Leerstandsflächen zu entfernen. Der vorhandene Bodenbelag war von den Vormietern in den Flächen belassen worden und zum Teil stark verschmutzt bzw. beschädigt.

Damit Mietinteressenten einen möglichst positiven Eindruck der Mietflächen bekommen, haben wir den Bodenbelag entfernen und die entsprechenden Böden abschleifen lassen. Diese Arbeiten fallen auch bei einer Neuvermietung in jedem Fall an.

f) TÜV-Gebäudezertifizierung

Auf Anregung von Maklerunternehmen haben wir ein TÜV-Immobilien Siegel des TÜV Thüringen erworben. Das Immobiliensiegel dient zur Klassifizierung des Gebäudes analog einer Hotel-Sterne-Bewertung. Dem Bürocenter am Airport wurde hierbei eine 4-Sterne-Kategorie bescheinigt, d.h. ein gehobener Standard. Maximal sind in der Kategorisierung 5 Sterne erreichbar. Die Immobilienzertifizierung dient insbesondere der besseren Vermarktbarkeit des Objektes. Bisher gibt es nach unseren Informationen am Standort Düsseldorf lediglich ein weiteres Objekt, welches ebenfalls eine 4-Sterne-Klassifizierung hat.

Insgesamt zielen die oben erwähnten Maßnahmen auf eine bessere Vermietbarkeit ab. Bei der Festlegung der Maßnahmen haben wir konsequent sämtliche Mietinteressenten, die das Objekt besichtigt haben, hinsichtlich Verbesserungsmöglichkeiten befragt. Die durchgeführten Maßnahmen spiegeln die wesentlichen Anmerkungen der Mietinteressenten wider. Um die hieraus entstehenden Kosten möglichst gering zu halten, haben wir sämtliche Maßnahmen ausgeschrieben bzw. jeweils mehrere Angebote hierfür eingeholt.

Wir gehen von gesamten Kosten im Jahre 2009 für die oben beschriebenen Maßnahmen in Höhe von ca. T€ 40-45 aus.

2. Änderungen bei Mietverträgen in 2009

Ende Februar 2009 lief der Mietvertrag der abri Büroservice GmbH über 233 m² aus. Die abri Büroservice GmbH hatte die gemieteten Flächen an einen Konferenzbetreiber untervermietet. Da die durchzuführenden Veranstaltungen des Betreibers beendet waren, konnte der Mietvertrag durch die abri leider nicht verlängert werden. Die abri hat in der Folge jedoch einen Mietvertrag über eine Teilfläche im EG von 74 m² (1 Raum) abgeschlossen. Diese Fläche wird von der abri ebenfalls untervermietet. [REDACTED]

Der Mieter Arla Foods hatte ein bestehendes Sonderkündigungsrecht bereits zum 30.09.2008 ausgeübt. In der Folge wurde der Mietvertrag mehrmals verlängert, zuletzt bis zum 31.03.2009. Wir haben intensive Gespräche mit Arla über eine Verlängerung des Mietverhältnisses geführt. In diesem Zuge haben wir ein sehr attraktives Angebot für einen neuen Mietvertrag unterbreitet und durch ein von uns beauftragtes Planungsunternehmens eine detaillierte Ausgestaltungsplanung der Flächen für Arla entwickeln lassen. Unser Angebot beinhaltete auch eine umfassende Renovierung der genutzten Flächen. Wir sind ferner im Zuge der dargestellten Umgestaltungsmaßnahmen des Gebäudes gezielt auf Wünsche von Arla eingegangen. Leider konnten wir Arla jedoch nicht von einem Verbleib im Objekt überzeugen. Arla hat die Flächen fristgerecht zum 31.03.2009 geräumt und ein wesentlich neues Gebäude in der Umgebung des Großenbaumer Weges 6 bezogen.

Im Juni 2006 konnte mit der MVL Metallverarbeitung Leipzig GmbH ein Mietvertrag über eine Teilfläche von 32 m² im EG des Bauteils 3 geschlossen werden. [REDACTED]

Insbesondere auf Grund des Wegfalls von Arla wurden zusätzliche 1.516 m² an Flächen frei. Die Leerstandsquote im Gebäude erhöhte sich entsprechend auf rund 67 %. Die nachstehende Mieterliste zum August 2009 gibt eine Übersicht über die bestehenden Mietverträge, deren Kondition und Laufzeiten.

Mieterliste Stand 08/2009

Fläche	Bauteil	Etage	Mieter	Fläche vermietet	Fläche frei)	Miete/ m ²	Stellplätze	Miete/ Stellpl.	Miete Summe	MV Laufzeit
				m ²	m ²	€/Monat		€/Monat	€/Jahr	
BE1										
BE1										
BE1										
BE2										
BE2										
BE3										
BE3										
BE3										
BE4										
BE5										
BE6										
BE6										
BE6										
BE7										
BE7										
BE7										
BE8										
BE9										
Stellplätze										
Gesamt										

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

3. Angaben zum Vermietungsmarkt Düsseldorf 2008/09

Im Jahr 2008 sank die Vermietungsleistung bei Büroflächen in Düsseldorf auf ca. 425.000 m² von 492.000 m² im Jahr 2007 ab. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot lag in Düsseldorf Ende 2008 bei rund 825.000 m².

Bei den stattgefundenen Vermietungen zeichnete sich ein deutlicher Trend zu sehr flächen- und kosteneffizienten Mietflächen ab. Hierbei sind Bestandsgebäude neuen Büroflächen gegenüber in der Regel benachteiligt. Mietreduktionen bei Bestandsflächen sind die Folge. So wurde auch in 2008 am Büromarkt Düsseldorf eine Reduktion des durchschnittlichen Mietzinses verzeichnet. Im 4. Quartal 2008 machten sich ferner die Folgen der Wirtschaftskrise bemerkbar. Der Flächenumsatz brach hier deutlich ein.

Insgesamt war weiterhin festzustellen, dass das relevante Vermietungsumfeld für unsere Immobilie schwierig ist. Mieter präferieren Citylagen oder sehr kosteneffiziente Neubauf Flächen. Trotz der bestehenden Leerstandsflächen sind am Standort Düsseldorf auch in 2008 über 250.000 m² neue Büroflächen entstanden.

Für 2009 zeichnet sich ein stark rückläufiger Vermietungsmarkt ab. Die Folgen der weltweiten Wirtschaftskrise werden deutlich. Mietinteressenten stellen ihre Gesuche zurück, da sie keine Prognose über ihren eigenen Geschäftsverlauf anstellen können.

Von einer deutlichen Belebung des Vermietungsmarktes ist nur im Zuge eines generellen Wirtschaftsaufschwunges auszugehen.

4. Vermietungsaktivitäten.

Trotz des allgemeinen negativen Marktumfeldes wurden die Vermietungsaktivitäten weiter erhöht. Wie im letzten Geschäftsbericht dargestellt, haben wir im Mai 2008 mit der Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG einen Exklusivvertrag zur Vermietung der freien Flächen geschlossen. Der Vertrag verpflichtete Aengevelt zahlreiche Maßnahmen zur Vermarktung der Immobilie durchzuführen. Neben Marketingaktionen wurden auch mehrere Mailings mit anschließenden Telefonanrufen im Raum Düsseldorf durchgeführt. Hierbei wurden speziell Mietinteressenten angesprochen, die an einer Anmietung in der Region rund um den Düsseldorfer Flughafen Interesse haben könnten. Im Rahmen dieser Mailingaktionen wurden über 8.700 potentielle Mietinteressenten angesprochen. Trotz dieser sehr umfassenden Bemühungen von Aengevelt mussten wir Anfang 2009 feststellen, dass sich der gewünschte Erfolg nicht einstellte. Wir haben daher im gegenseitigen Einvernehmen mit Aengevelt den bestehenden Exklusivvertrag zum 28.02.2009 aufgelöst.

In der Folge führten wir zahlreiche Gespräche mit Maklerhäusern sowie unabhängigen Immobilienvermarktern am Standort Düsseldorf. Seit April 2009 haben wir die Firma SIC Sager Immobilienmarketing und Consulting Düsseldorf mit der Vermarktung des Objektes beauftragt. Die SIC ist kein Makler sondern ein professioneller Immobilienvermarkter, der mit sehr vergleichbaren Immobilien in Düsseldorf beachtliche Erfolge erzielt hat.



7. Gegenüberstellungen

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

- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2008 (VI.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2008 (VII.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2008 (VIII.)

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

1. Bilanz zum 31.12.2008

AKTIVA

	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	5.813.715,46	5.969
B. UMLAUFVERMÖGEN		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	139.917,12	76
2. Sonstige Vermögensgegenstände		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	11.846,80	39
3. Guthaben bei Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>222.231,06</u>	570
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	1
	<u>6.187.710,44</u>	<u>6.655</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	9.525.367,75		9.525
3. Kapitalrücklage (Agio)	476.140,56		476
	<u>10.001.508,31</u>		
4. Kapitalrückführung	- 22.905,88		- 23
5. Ausschüttungen	- 2.587.171,57		- 2.587
6. sonstige Einnahmen	- 2.988,96		- 3
7. Bilanzverlust	- 6.238.542,96	1.149.898,94	- 6.054
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		6.135,50	28
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 187.093,04	4.950.810,55		5.127
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.837,71	9.837,71		83
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 70.789,54	71.027,74	5.031.676,00	73
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		0,00	10
		<u>6.187.710,44</u>	<u>6.655</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	715.758,71	707
2. sonstige betriebliche Erträge	30.331,25	43
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 216.078,01	- 216
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 168.315,03	- 162
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 219.887,11	- 226
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.333,10	21
7. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>323.000,87</u>	- <u>333</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 166.857,96	- 166
9. sonstige Steuern	- <u>17.293,27</u>	- <u>23</u>
10. Jahresfehlbetrag	- 184.151,23	- 189
11. Verlustvortrag	- <u>6.054.391,73</u>	- <u>5.865</u>
12. Bilanzverlust	- <u>6.238.542,96</u>	- <u>6.054</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	715.758,71	16.518,76	74.196,78	658.080,69
Zinsen und ähnliche Erträge	14.333,10	717,27	0,00	15.050,37
Sonstige Erträge	29.331,25	6.830,14	12.422,47	23.738,92
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.034,17	120.144,45	125.178,62
	<u>759.423,06</u>	<u>29.100,34</u>	<u>33.525,20</u>	<u>822.048,60</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	168.315,03	0,00	0,00	168.315,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	323.000,87	0,00	0,00	323.000,87
Sonstige Aufwendungen	453.258,39	41.967,10	14.438,20	480.787,29
bezahlte Vorsteuer	0,00	6.565,89	79.379,27	85.945,16
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	16.335,28	39.885,47	23.550,19
	<u>944.574,29</u>	<u>32.197,71</u>	<u>104.826,54</u>	<u>1.081.598,54</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>185.151,23</u>			
		- <u>3.097,37</u>	<u>71.301,94</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>259.549,94</u>

4. Bestätigungsvermerk 2008

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, daß Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Friedberg, den 16. Juni 2009




Diepolder
Wirtschaftsprüfer

1. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2006

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei max. 40,51 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.890	
abzgl. Stimmenthaltungen	539	
= abgegebene Stimmen:	7.351	
davon		
genehmigt:	7.116	96,8
nicht genehmigt:	235	3,2

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2006 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.890	
abzgl. Stimmenthaltungen	990	
= abgegebene Stimmen:	6.900	
davon		
genehmigt:	6.350	92,0
nicht genehmigt:	550	8,0

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2006 erteilt.

2. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2007

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei max. 40,51 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.890	
abzgl. Stimmenthaltungen	591	
= abgegebene Stimmen:	7.299	
davon		
genehmigt:	7.064	96,8
nicht genehmigt:	235	3,2

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.890	
abzgl. Stimmenthaltungen	633	
= abgegebene Stimmen:	7.257	
davon		
genehmigt:	7.074	97,5
nicht genehmigt:	183	2,5

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2008 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.890	
abzgl. Stimmenthaltungen	1.231	
= abgegebene Stimmen:	6.659	
davon		
genehmigt:	6.109	91,7
nicht genehmigt:	550	8,3

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 erteilt.

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

	1992 – 1998			1999		
	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	1.231,5	470,3	- 761,2
+ Einnahmen	14.685,5	11.646,2	- 3.039,3	2.312,5	1.253,3	- 1.059,2
- Ausgaben	- 7.423,6	- 7.421,2	2,4	- 1.186,3	- 1.131,6	54,7
- Ausschüttung	- 7.085,4	-4.107,3	2.978,1	- 1.082,0	0,0	1.082,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 2,8	- 2,8	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen	0,0	- 794,3	- 794,3	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 projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.375,3	688,6	- 686,7	1.472,0	1.868,0	396,0
+ 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 nach Umrechnung in Euro			2003		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	754,9	1.013,2	258,3	704,1	612,9	- 91,2
+ 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

	2004			2005		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	682,1	623,8	- 58,3	662,0	620,5	- 41,5
+ Einnahmen	1.463,6	703,1	- 760,5	1.510,9	739,3	- 771,6
- Ausgaben	- 810,1	- 706,4	103,7	- 818,0	- 643,2	174,8
- Ausschüttung	- 673,6	0,0	673,6	- 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	662,0	620,5	- 41,5	681,3	716,6	35,3

	2006			2007		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	681,3	716,6	35,3	690,2	757,	66,9
+ Einnahmen	1.556,3	705,2	- 851,1	1.610,1	585,7	- 1.024,4
- Ausgaben	- 825,8	- 664,4	161,4	- 866,2	- 778,5	87,7
- Ausschüttung	- 721,6	0,0	721,6	- 721,6	0,0	721,6
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	- 0,8	- 0,8
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	- 70,9	- 70,9
= Liquiditätsreserve Jahresende	690,2	757,1	66,9	712,5	492,6	- 219,9

	2008		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	712,5	492,6	- 219,9
+ Einnahmen	1.680,0	554,9	- 1.125,1
- Ausgaben	- 879,0	- 747,0	132,0
- Ausschüttung	- 769,7	0,0	769,7
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	- 13,5	- 13,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	743,8	287,0	- 456,8

Die steuerlichen Ergebnisse werden anhand einer Beteiligung mit € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. Agio dargestellt **vgl unten**:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist – Ergebnis		Differenz
	DM	lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
	DM	lt. Steuererklärung (3)	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	(1)	
2000	3.483	- 8.006	(1)	
2001	3.980	4.799	(1)	
Summe	- 22.735	- 55.471		- 32.736
	€	€		€
Summe	- 11.624	- 28.362		
2002	2.170	- 887	(1)	
2003	2.342	- 2.338	(2)	
2004	2.682	- 1.038	(2)	
2005	3.699	814	(2)	
2006	3.957	310	(2)	
2007	4.090	- 672	(2)	
2008	4.461	- 1.302	(3)	
Summe	11.777	- 33.475		

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
2005	3.699	- 1.849	3.579	1.730	814	- 407	0	- 407
2006	3.957	- 1.978	3.835	1.857	310	- 155	0	- 155
2007	4.090	- 2.045	3.835	1.790	- 672	336	0	336
2008	4.461	- 2.230	4.090	1.860	- 1.302	651	0	651
Summe	11.777	- 5.888	54.145	48.257	- 33.475	16.738	13.371	30.108

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	16.738	13.390	10.043
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 23.576	- 26.924	- 30.271
Kapitalbindung gem. Prospekt	- 5.428	- 4.251	- 3.073
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 18.149	- 22.673	- 27.199

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2008 um € 45.252 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 22.626 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 40.774 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 18 – ca. T€ 27 höher als nach Prospekt.



ILG Fonds GmbH

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