



**Immobilien-Fonds Nr. 20**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2009  
Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2010**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Objekt Düsseldorf KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>2</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 .....	2
a) Erlöse und Aufwendungen .....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 / Bilanz zum 31.12.2009 .....	7
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	7
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	7
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	8
3. Steuerliches Ergebnis 2009 .....	8
4. Ausschüttung 2009 .....	8
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010 .....	8
6. Zweitmarkt 2009 .....	9
<b>II. Jahresabschluss 2009.....</b>	<b>10</b>
1. Bilanz zum 31.12.2009 .....	10
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	12
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009 .....	13
4. Bestätigungsvermerk 2009 .....	14
<b>III. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2010.....</b>	<b>15</b>
1. Änderungen bei Mietverträgen in 2010 .....	15
2. Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft.....	21
3. Verkaufsaktivitäten .....	21
4. Gegenüberstellungen .....	22
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>23</b>
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 – 2009 .....</b>	<b>24</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2009 .....</b>	<b>26</b>
<b>VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2009.....</b>	<b>27</b>

## I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009

1. Laufende Rechnung vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

## a) Erlöse und Aufwendungen

	2009		
	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Mieteinnahmen	1.658,7	327,3	- 1.331,4
Zinseinnahmen	77,5	1,9	- 75,6
Sonstige Einnahmen	0,0	143,4	143,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.736,1</b>	<b>472,6</b>	<b>- 1.263,6</b>
Annuität	565,9	311,9	254,0
Reparaturaufwand	149,3	76,7	72,6
Nebenkosten	0,0	147,4	- 147,4
Mietausfallwagnis	82,9	0,0	+ 82,9
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,1	6,3	- 0,2
Verwaltungskosten	85,3	0,0	- 85,3
sonstige Kosten	0,0	49,1	- 49,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>889,5</b>	<b>591,4</b>	<b>298,1</b>
Einnahmendifferenz			- 1.263,6
Ausgabendifferenz			298,1
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 965,5</b>
<b>Informativ:</b> <b>Darlehensstand 31.12.</b>	<b>4.769,2</b>	<b>4.950,8</b>	<b>- 181,6</b>

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

## b) Erläuterungen zu den Abweichungen

**Mieteinnahmen: T€ - 1.331,34 (Mindereinnahmen)**

Im Jahr 2009 konnten die erwarteten Mieteinnahmen laut Prognose nicht erzielt werden. Hohe Leerstände und wesentlich niedrigere Mietpreise als in der Prognose kalkuliert waren die Gründe für die Mindereinnahmen. In der Prognoserechnung wurde für das Jahr 2009 mit Mietpreisen von durchschnittlich € 22,64 pro Quadratmeter und Monat kalkuliert. Tatsächlich konnten durchschnittlich nur Mieten in Höhe von € 10,50 pro Quadratmeter und Monat erzielt werden. Ferner bestand entgegen der Prognoserechnung ein Leerstand von ca. 66 % der Mietflächen im Objekt. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 stieg dieser Leerstand auf Grund des im letzten Geschäftsbericht bereits erwähnten Wegfalls des Mieters Arla Foods.

Folgende Flächenbewegungen ergaben sich in 2009:

Mieter	Fläche Zugang m <sup>2</sup>	Fläche MV Verlängerung m <sup>2</sup>	Fläche Abgang m <sup>2</sup>	Monat
Abri				
Arla Foods				
Cargomind				
Eurowings				
<b>Summe</b>				

Die dargestellten Zu- und Abgänge haben dazu geführt, dass die Leerstandsquote von rund 66 % auf nunmehr nur noch 4% reduziert werden konnte. **Die einzelnen Bewegungen wurden bereits im Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2009 des Geschäftsberichtes 2008 dargestellt.** Im Folgenden werden sie nochmals kurz zusammenfassend erläutert:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Zinseinnahmen: T€ - 75,6 (Mindereinnahmen)**

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinsen von durchschnittlich 0,4 % - 2,8 % 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 2009 insgesamt auf T€ 1,85.

**Sonstige Einnahmen: T€ + 143,6 (Mehreinnahmen)**

Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Abstandszahlung (T€ 105) sowie die vertraglich vereinbarte Pönale bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts (T€ 35,5) des Mieters Arla Foods.

**Annuität: T€ + 254,0 (Minderaufwand)**

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 errechnet sich hieraus für 2009 eine jährliche Annuität lt. Prognoserechnung von T€ 565,9.

Ab dem 01.04.2001 beträgt der vereinbarte Zinssatz jedoch 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 eine Annuität von jährlich T€ 499,0, die um T€ 66,9 niedriger ist als prognostiziert.

[REDACTED]

**Reparaturaufwand: T€ + 72,6 (Minderaufwand)**

Reparaturen bzw. Renovierungen waren in 2009 wie folgt durchzuführen:

Position	T€
Renovierung Büroeinheit 3	16,7
Neugestaltung Allgemeinflächen	16,2
Gebäudebeschilderung	10,0
Instandhaltung Fenster	7,4
Entfernung Boden Leerstand	2,9
Wasserschaden	2,9
Instandhaltung Beleuchtung	1,7
Instandhaltung Aufzug	1,2
Sonstige Kosten mit jeweils unter € 1.000, Kleinreparaturen	5,7
<b>Summe</b>	<b>76,7</b>

Wie bereits im Geschäftsbericht 2008 erwähnt, wurden einige Leerstandsflächen zur besseren Vermietbarkeit bereits teilrenoviert. Dies betraf auch die Büroeinheit 3. Hier wurden beispielsweise Bodenbeläge entfernt und grobe Beschädigungen ausgebessert. Sämtliche der durchgeführten Renovierungsarbeiten wären im Zuge der Herrichtung der Flächen für den neugewonnenen Mieter Fieguth ohnehin angefallen.

Wie ebenfalls im Geschäftsbericht 2008 bereits erläutert, erfolgte eine Neugestaltung der Allgemeinflächen. Hier wurde das Farbkonzept des Gebäudes außen auch im Innenbereich übernommen. Die Allgemeinflächen erhielten entsprechend einen neuen Anstrich. Es wurden Beleuchtungselemente ausgetauscht und weitere kleinere Reparaturen durchgeführt.

Ebenfalls wurde die Beschilderung am und im Gebäude vereinheitlicht und erneuert. Es wurde eine neue Schildertafel vor dem Gebäude und ein Wegweiser im Atrium und eine Beschilderung an den Aufzügen installiert.

An den Fenstern des Gebäudes waren verschleißbedingt Dichtungen auszutauschen und Justierungen vorzunehmen. Ähnliche Kosten fielen bereits in den Vorjahren an. Der Austausch der Dichtungen ist im Jahr 2009 abgeschlossen worden.

In den ehemaligen Arla Flächen im Büroeinheit 4 und 5 wurde der Teppichboden komplett entfernt. Der Boden wurde anschließend geglättet und somit für die Verlegung eines neuen

Bodenbelags vorbereitet. Diese Maßnahme diene zur besseren Vermietbarkeit der Fläche und wäre im Zuge der Renovierungsarbeiten für Eurowings ohnehin fällig geworden.

Auf Grund der Undichtigkeit von Wasseranschlüssen in Sanitäreanlagen kam es an zwei Stellen im Gebäude zu kleineren Wasserschäden. Die entsprechenden Undichtigkeiten wurden beseitigt und die Stellen, an denen Wasser eintrat, getrocknet.

Verschleißbedingt war die Instandsetzung der Atriuminnenbeleuchtung sowie einiger Notausgangsleuchten erforderlich.

Bei den laufend durchgeführten Wartungen der Aufzugsanlagen wurden geringfügige Mängel festgestellt. Diese wurden umgehend beseitigt.

### **Nebenkosten: T€ - 147,4 (Mehraufwand)**

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.

Zahlreiche dieser Kostenpositionen fallen unabhängig davon an, ob die verfügbaren Flächen vermietet sind oder nicht. Auf Grund des hohen Leerstandanteils im Geschäftsjahr 2009 ist daher ein hoher Prozentsatz dieser Kosten bei der Gesellschaft verblieben. Im Zuge der erfolgten Vermietungen wird sich dieser Anteil in den kommenden Jahren erheblich reduzieren.

Insgesamt verbleiben für das Jahr 2009 Nebenkosten in Höhe von T€ 147,4 bei der Gesellschaft.

### **Mietausfallwagnis: T€ + 82,9 (Minderaufwand)**

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

### **Verwaltungskosten: (Minderaufwand) T€ + 85,3**

Die ILG Fonds GmbH hat auf die Erhebung von Verwaltungskosten verzichtet.

### **Sonstige Kosten: T€ - 49,1 (Mehraufwand)**

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.

Der Anstieg dieser Kostenposition im Vergleich zu den Vorjahren resultiert aus den erheblichen Anstrengungen im Bereich der Vermietung des Objektes. Die wesentlichen Kosten, die hierin zusammengefasst sind, sind Kosten der Objektvermarktung für Erstellung von Unterlagen, die Zertifizierung des Gebäudes sowie die Betreuung in Höhe von T€ 38,7 und Mietkosten für einen Vermietungspylon auf dem Dach des Gebäudes in Höhe von T€ 3,5.



**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 / Bilanz zum 31.12.2009**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2009			
Jahresanfang	743,8	287,0	- 456,8
+ Summe Einnahmen 2009	1.736,0	472,6	- 1.263,6
./. Summe Ausgaben 2009	- 889,5	- 591,4	298,1
./. Ausschüttung	- 817,9	0,0	817,9
./. anrechenbare Steuern		- 0,2	- 0,2
./. Anlagenabgänge		- 5,9	- 5,9
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>	<b>772,5</b>	<b>162,1</b>	<b>- 610,4</b>

**b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2009 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 162,1 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		150,5	
- Forderungen aus Leistungen		55,1	
- Sonstige Vermögensgegenstände		4,0	209,6
2. Rechnungsabgrenzungsposten			
<b>Gesamt</b>			<b>209,6</b>
<b>abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		6,3	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,8		
- Sonstige Verbindlichkeiten	30,8	40,6	46,9
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
<b>Gesamt</b>			<b>47,4</b>
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>			<b>162,2</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

### c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

#### **Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 150,5**

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

#### **Forderungen aus Leistungen: T€ 55,1**

Die Forderungen bestehen gegenüber Mietern aus Mietdifferenzen und Nebenkostenabrechnungen.

#### **Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 4,0**

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

#### **Rückstellungen: T€ 6,3**

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 waren mit T€ 6,3 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€ 30,8**

Hier sind Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen.

### **3. Steuerliches Ergebnis 2009**

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2009 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Civis Treuhand GmbH, Friedberg, fand im März 2010 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 31.03.2010 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 2009

**€ 1.042,73.**

### **4. Ausschüttung 2009**

Leider konnten in 2009 keine Ausschüttungen getätigt werden.

### **5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010**

Der erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2010 beträgt € 21.151.

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

6. Zweitmarkt 2009

[Redacted content]

## II. Jahresabschluss 2009



## 1. Bilanz zum 31.12.2009

## AKTIVA

	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
1. Sachanlagen	5.655.258,46	5.814
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	55.058,90	140
2. Sonstige Vermögensgegenstände		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	4.036,73	12
3. Guthaben bei Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	150.525,45	222
	<u>209.621,08</u>	<u>222</u>
	<u>5.864.879,54</u>	<u>6.188</u>

PASSIVA

	€	€	Vor- jahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
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	- 3.151,93		- 3
7. Bilanzverlust	- 6.521.585,08	866.693,85	- 6.238
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
sonstige Rückstellungen		6.324,00	6
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00	4.950.810,55		4.951
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.799,79	9.799,79		10
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 30.771,35	30.771,35	4.991.381,69	71
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>			
		480,00	
		<u>5.864.879,54</u>	<u>6.188</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vor- jahr T€
1. Umsatzerlöse	443.152,92	716
2. sonstige betriebliche Erträge	143.694,37	30
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 238.482,83	- 216
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 164.309,31	- 168
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 134.615,55	- 220
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.852,04	14
7. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>311.901,04</u>	- <u>323</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 260.609,40	- 167
9. sonstige Steuern	- <u>22.432,72</u>	- <u>17</u>
10. Jahresfehlbetrag	- 283.042,12	- 184
11. Verlustvortrag	- <u>6.238.542,96</u>	- <u>6.054</u>
12. Bilanzverlust	- <u>6.521.585,08</u>	- <u>6.238</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2009	zum 31.12.2009	
	€	€	€	€
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	443.152,92	77.415,55	- 21.856,22	498.712,25
Zinsen und ähnliche Erträge	1.852,04	0,00	0,00	1.852,04
Sonstige Erträge	143.694,37	23.561,81	- 1.105,00	166.151,18
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	16.702,28	103.932,80	120.635,08
	<u>588.699,33</u>	<u>117.679,64</u>	<u>80.971,58</u>	<u>787.350,55</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	164.309,31	0,00	0,00	164.309,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	311.901,04	0,00	0,00	311.901,04
Sonstige Aufwendungen	373.098,38	14.438,20	- 14.559,12	372.977,46
Grundsteuer	22.432,72	0,00	0,00	22.432,72
Bezahlte Vorsteuer	0,00	1.535,01	65.142,51	66.677,52
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	12.875,15	32.082,28	44.957,43
	<u>871.741,45</u>	<u>28.848,36</u>	<u>82.665,67</u>	<u>983.255,48</u>
Verlust nach Bestandsvergleich	- <u>283.042,12</u>	<u>88.831,28</u>	- <u>1.694,09</u>	
Verlust nach Einnahmen-überschussrechnung				- <u>195.904,93</u>

### 4. Bestätigungsvermerk 2009

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 2009 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 31. März 2010



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer



### III. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2010



#### 1. Änderungen bei Mietverträgen in 2010

##### Eurowings:

Die wesentlichen Änderungen im Bereich der Vermietung ergaben sich wie bereits zuvor erwähnt durch die Vermietung an die Eurowings Luftverkehrs AG. Für die Verlegung des Hauptsitzes von Dortmund sowie weiterer Niederlassungen hat Eurowings im März 2010 rd. 4.000 m<sup>2</sup> an Bürofläche im Objekt angemietet. Im Zuge der detaillierteren Flächenplanung stellte sich jedoch heraus, dass die angemietete Bürofläche nicht ausreicht, um alle Niederlassungen der Eurowings in Düsseldorf zusammen zu führen. Auf Grund des Auslaufens von Mietverträgen mit Sakai, Mairon und Cargomind in 2010 konnte Eurowings über die bereits angemieteten rd. 4.000 m<sup>2</sup> weitere 468 m<sup>2</sup> an Fläche anmieten. Die zusätzlich angemieteten Flächen werden nach Freiwerden renoviert und anschließend an Eurowings übergeben.

Das Mietverhältnis für die zuerst angemieteten rd. 4.000 m<sup>2</sup> begann am 01.09.2010. Der monatliche Mietzins liegt bei moderaten € [ ] / m<sup>2</sup> Bürofläche, € [ ] / m<sup>2</sup> zusätzlicher Lagerfläche und € [ ] / Stellplatz. Diese Konditionen werden auch für die weiteren 468 m<sup>2</sup> gelten.

Vor der Übergabe der Flächen an Eurowings mussten diese gemäß Mietvertrag umgebaut werden. Folgende Übersicht liefert eine Schätzung der voraussichtlichen gesamten Umbaukosten für die Renovierung der gesamten Flächen von Eurowings. Die Kostenschätzung beruht dabei auf den bereits weitgehend abgerechneten Umbauarbeiten der ersten rd. 4.000 m<sup>2</sup>.

Gewerk	Kostenschätzung €
Trockenbau-/Abbrucharbeiten	159.500
Malerarbeiten	163.125
Bodenarbeiten	118.125
Kühlung / Lüftung	84.375
Sanitärarbeiten / Küchen	82.125
Elektroarbeiten	180.000
Aussenanlagen	50.000
Fenster / Jalousien / Türen	90.000
Architekten / Ingenieure / Brandschutz	115.000
Sonstiges	9.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.051.250</b>

Hinzu kommen noch Makler-/Objektvermarktungskosten i.H.v. rd. € 200.000.

Im Folgenden erläutern wir die einzelnen Kostenpositionen kurz:

##### Trockenbau-/Abbrucharbeiten:

Bereits im Rahmen der Verhandlung des Mietvertrages wurde eine geplante zukünftige Raumverteilung festgelegt. Hierbei wurden von Seiten der Eurowings an alle Eigentümer der Objekte, die in die engere Auswahl kamen, Anforderungen hinsichtlich der Anzahl und Größe der benötigten Räume vergeben. Anschließend wurde durch den jeweiligen Eigentümer geprüft, ob sich diese Anforderungen im Gebäude umsetzen lassen. Um diesen Anforderungen an Anzahl und Zuschnitt der Räume gerecht werden zu können, mussten einige bestehende

Wände herausgenommen werden, an anderen Stellen waren neue Wände einzuziehen. Hierbei wurde versucht soviel wie möglich an Bestand zu erhalten. Bei den Wänden handelt es sich ausschließlich um nichttragende Trockenbauwände.

Zudem beinhaltet die Position Trockenbau-/Abbrucharbeiten auch einige erforderliche Er-tüchtigungen im Bereich des Brandschutzes. Auf Grund spezifischer Nutzungen waren hier teilweise Brandschutztüren sowie feuerfeste Umkofferungen von EDV-Kabeln im Bereich der Flure erforderlich.

#### Malerarbeiten:

Alle Wände wurden in Absprache mit Eurowings weiß gestrichen. Beschädigungen an den Türen wurden malertechnisch soweit möglich ausgebessert und die Türzargen lichtgrau gestrichen. Auf Grund bestehender Verschmutzungen und Verfärbungen war es darüber hinaus erforderlich, dass alle MF-Deckenplatten einheitlich weiß gespritzt wurden. Alle von Eurowings angemieteten Flächen haben hierdurch einen einheitlichen neuwertigen Anstrich erhalten.

#### Bodenarbeiten:

Die in den Flächen vorhandenen Böden wurden komplett entfernt. Der Boden wurde anschließend geglättet und ein einheitlicher neuer Teppichboden verlegt. In einzelnen Räumen wurden auf Grund der vorgesehenen Nutzung PVC-Böden verlegt.

#### Kühlung / Lüftung:

Gemäß Mietvertrag wurde Eurowings zugesagt, dass die bestehenden Kühlgeräte in komplett funktionstüchtigem Zustand übergeben werden. Zusätzlich musste Eurowings zugestanden werden, dass der künftige Vorstandsbereich durch den Vermieter gekühlt sowie eine Kühlung im Serverraum bereitgestellt wird. Entsprechend des neuen Raumschnitts waren hierzu die bestehenden Kühlgeräte teilweise neu innerhalb der Räume zu positionieren.

Die Kühlung im Gebäude erfolgt durch Deckenkühlgeräte und zwei Kaltwassersätze, die auf dem Dach des Gebäudes angebracht sind. Die durchschnittliche Lebensdauer eines Kaltwassersatzes liegt bei ca. 10 Jahren. Die bestehenden Kaltwassersätze hatten diese Lebenszeit erreicht. Bereits in den Vorjahren kam es vermehrt zu Störungen und teilweise zum kompletten Ausfall der Kühlung im Gebäude. Während die Defekte der Vorjahre stets kurzfristig beseitigt werden konnten war dies dieses Mal nicht mehr möglich. Auf Grund irreparabler Lecks wurden einzelne Kaltwasserkreisläufe bereits außer Betrieb genommen. Bei anstehender Vollvermietung des Gebäudes wurde der Austausch der Kaltwassersätze folglich zwingend erforderlich. Der Austausch dieser beiden Kaltwassersätze ist in der Position Kühlung/Lüftung mit rd. € 60.000 enthalten.

#### Sanitärarbeiten / Küchen:

Die Sanitäranlagen sind seit Errichtung des Gebäudes weitgehend unverändert. Bereits im Rahmen des Mietvertrages zeichnete sich ab, dass Eurowings eine Überarbeitung der bestehenden Sanitäranlagen wünscht. Um eine komplette Erneuerung der Sanitärbereiche, d.h. Demontage aller Installationen, Abbruch bestehender Boden- und Wandfliesen, neue Verfliesung und Installation neuer Geräte zu vermeiden, haben wir uns mit Eurowings auf eine wesentlich kostengünstigere Modernisierung der Sanitärbereiche geeinigt. In diesem Zusammenhang wurden die bestehenden Boden- und Wandfliesen intensiv gereinigt, Verfugungen erneuert und defekte Sanitärinstallationen ausgetauscht. Die Beleuchtung in den Räumen wurde erweitert und es wurden hochwertige Steinwaschtische installiert. Insgesamt konnte so eine deutliche Anhebung des Standards der Sanitärbereiche erzielt werden.

Im Bereich der Teeküchen mussten wir Euowings zugestehen, insgesamt neun Teeküchen verteilt auf alle Flächen zu installieren. Hier konnte eine sehr kostengünstige Lösung gefunden werden, die die vorgesehenen Nischen für Teeküchen optimal nutzt.

#### Elektroarbeiten:

Euowings stellte an die Vermieter die Anforderung, dass diese ein auf die Anforderungen des Unternehmens maßgeschneidertes EDV-Netz zur Verfügung stellen. Entsprechend wurden gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung sämtliche durch die Vormieter installierten EDV-Netzwerke entfernt und es erfolgte eine Verkabelung aller Räume nach Anforderungen von Euowings. Hierbei wurde jedoch darauf Wert gelegt, dass jede Büroeinheit in sich zusammengeführt und dann an das zentrale Euowings-Netz angeschlossen wird. Dies ermöglicht im Falle des Freiwerdens einer Büroeinheit, dass diese vom Euowings-Netzwerk abgeschnitten wird und die bestehende Verkabelung innerhalb der Einheit durch einen neuen Nutzer verwendet werden kann.

Ferner beinhaltet die Position die Überarbeitung der bestehenden Beleuchtung in den Räumen. Auf Grund der teilweise geänderten Raumstruktur waren diese anzupassen.

#### Außenanlagen:

Diese Position beinhaltet Arbeiten, die nicht ausschließlich auf den Mietvertrag mit Euowings zurück zu führen sind. Für die Übergabe an Euowings, war die Schaffung neuer Stellplätze auf dem Objektgrundstück erforderlich. Die Arbeiten in diesem Bereich sind derzeit noch nicht komplett abgeschlossen. Voraussichtlich werden jedoch ca. 40 neue Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen und an Euowings vermietet.

Des Weiteren beinhaltet diese Position die Sanierung der bestehenden Stellplatzflächen. Hier ist es an vielen Stellen zu Anhebungen von Pflastersteinen durch die Wurzeln der Bäume gekommen. Diese wurden entsprechend Instand gesetzt.

Ferner ist in der Position der Zuschnitt aller auf dem Grundstück befindlichen Bäume enthalten.

#### Fenster / Jalousien / Türen:

Um das Erscheinungsbild der Fenster dem neuwertigen Eindruck der übrigen Flächen anzupassen, bestand von Seiten Euowings die Anforderung, dass alle Fensterrahmen in den Mietflächen, weiß gestrichen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzungsdauer des Gebäudes waren die Rahmen durchweg leicht angedunkelt. Durch den Neuanstrich wirken alle Fenster in den Euowings Flächen neuwertig. Allein diese Position ist mit rd. € 50.000 enthalten.

Im Bereich der Jalousien waren zahlreiche Defekte bei zwischen der Doppelverglasung liegenden Jalousien vorhanden. Diese konnten durch den Austausch der Jalousieantriebe oder der Jalousiesteuerung behoben werden.

Im Bereich der Türen konnte der Bestand weitgehend verwendet werden. Hierbei mussten lediglich kleine malertechnische Ausbesserungen durchgeführt werden. Lediglich im Bereich des Atriums, wo zwei Schiebetüren aus Glas bestehen, kam es zu Erneuerungen. Eine der Schiebetüren, die künftig als Zugang zum Euowings Empfang dienen wird, musste komplett ausgetauscht werden. Bei der zweiten Schiebetüre war eine Erneuerung des Antriebsmechanismus erforderlich.

#### Architekten / Ingenieure / Brandschutz:

Für die Planung und Umsetzung des Umbauvorhabens wurde das Architekturbüro Enderweit und Partner beauftragt. Für die Betreuung der Gewerke Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro wurde das Ingenieurbüro Jäger, Sauer, Nolte hinzugezogen. Mit beiden Unternehmen wurden Pauschalpreisvereinbarungen getroffen. Die vereinbarten Pauschalpreise richten sich dabei nach den gesetzlichen Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

#### Sonstiges:

Hierin sind im Wesentlichen Reinigungsarbeiten, die während der Baumaßnahme sowie nach Abschluss der Baumaßnahme notwendig sind, enthalten.

Wie dargestellt belaufen sich die voraussichtlichen Umbaukosten auf € 1.051.250.

Neben diesen durch den Vermieter zu erbringenden Arbeiten hat Eurowings auf eigene Kosten zahlreiche Arbeiten durchführen lassen, die die Wertigkeit des gesamten Objektes erhöhen. Insbesondere sind folgende Punkte zu nennen:

- Es wurde eine Kühlung aller angemieteten Büroräume durchgeführt. Hierzu wurden ca. 65 Deckenkühlgeräte auf Kosten von Eurowings installiert.
- Im Bereich der EDV-Verkabelung hat Eurowings auf eigene Kosten in einigen Räumen Bodentanks verlegen lassen. Zudem wurden Fernsehanschlüsse und Projektor-Halterungen installiert.
- Im Empfangsbereich hat Eurowings auf eigene Kosten einen hochwertigen Steinboden verlegen lassen.
- In den WC-Räumen wurden durch Eurowings hochwertige berührungslose Wasserhähne installiert.
- Es wird eine Schrankenanlage zur Ein- und Ausfahrt zum Grundstück installiert. Diese wird in die bestehende Klingelanlage sowie das Gebäudezugangssystem integriert werden. Sie gewährleistet mehr Sicherheit für alle Mieter des Objektes.
- Der Außenanstrich des Gebäudes wird auf Kosten von Eurowings komplett erneuert. Wir haben Eurowings zugestanden, die derzeit orange gestrichenen Fassadenelemente in blau zu streichen. Blau ist die Hauptfarbe der Corporate Identity von Eurowings. Analog werden durch Eurowings auch alle orangen Flächen im Innenbereich des Atriums und der Treppenhäuser blau gestrichen. Hierdurch wird der Bedeutung von Eurowings als Hauptmieter des Objektes Rechnung getragen.

**Auch diese Arbeiten führen zu einer weiteren Modernisierung des gesamten Gebäudes, in das somit aktuell rd. € 1.400.000 investiert wurden.**

Die Übergabe der ersten Teilfläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> an Eurowings erfolgte am 10.10.2010. Das Mietverhältnis begann bereits am 01.09.2010. Die verspätete Übergabe ging voll umfänglich zu Lasten von Eurowings, da auf Grund interner Prozesse die Freigabe der Umbaupläne erst verspätet erfolgen konnte. Gemäß der mietvertraglichen Vereinbarungen ist daher der Mietzahlungsbeginn weiterhin der 01.01.2011.

Mit dem Umbau der weiteren rd. 468 m<sup>2</sup> Mietfläche wird im November 2010 begonnen. Die Übergabe an Eurowings wird voraussichtlich im Januar 2011 erfolgen.

#### **Vermessungsbüro Fieguth GbR:**

Neben Eurowings konnte mit dem Vermessungsbüro Fieguth GbR ein Mietvertrag über eine Fläche von insgesamt 403 m<sup>2</sup> im EG des Bauteils III geschlossen werden. Fieguth hat die Flächen für drei Jahre, bis zum 31.03.2013 angemietet. Der monatliche Mietzins liegt bei € [REDACTED] / m<sup>2</sup>. Neben den Büroflächen hat Fieguth sieben Stellplätze für monatlich € [REDACTED] / Stellplatz angemietet.

#### **MVL Metallverarbeitung Leipzig GmbH:**

Das Mietverhältnis mit MVL bestand seit Juni 2006. Es umfasst eine Fläche von 32 m<sup>2</sup> (1 Raum im EG des Bauteils III). Der Mietvertrag hatte eine Laufzeit bis zum 30.06.2010. Auf Grund nichterfolgter Mietzahlungen haben wird das Mietverhältnis im März 2010 fristlos gekündigt. Im gleichen Monat konnte der vorerwähnte Mietvertrag mit Fieguth geschlossen werden.

#### **Agility:**

Der Mietvertrag mit Agility über 299,3 m<sup>2</sup> im EG des Bauteils II lief zum 31.03.2010 aus. Agility hat die Flächen fristgerecht geräumt. Diese wurden im Zuge der bereits durchgeführten Umbauarbeiten für Eurowings renoviert und am 10.10.2010 an Eurowings übergeben.

#### **Sakai:**

Das Mietverhältnis mit Sakai endete am 28.02.2010.

[REDACTED]

#### **Mairon:**

Das Mietverhältnis mit Mairon endet am 20.11.2010.

[REDACTED]

#### **Cargomind:**

Der Mietvertrag mit Cargomind endete zum 30.10.2010. Cargomind hat die Flächen fristgerecht geräumt. Auch dieses Mietverhältnis wurde nicht verlängert, da Cargomind lediglich eine Verlängerung um ein weiteres Jahr wünschte. Auch diese Flächen wurden zwischenzeitlich an Eurowings vermietet.

#### Damco:

Im Zuge der Vermietung an Eurowings wurde mit dem Mieter Damco, der zuvor angefragt hatte, ob eine Verkleinerung seiner Flächen möglich sei, besprochen, dass dieser in die frei werdenden Flächen von Mairon umzieht. Mit diesem Umzug konnte sowohl dem Wunsch Damcos nach kleineren Flächen nachgekommen werden als auch der Bestrebung von Eurowings, möglichst zusammenhängende Flächen zu haben. An Eurowings konnte hierdurch die komplette Büroeinheit 6 in Bauteil 3 des 1. OG vermietet werden. Eine aufwendige Unterteilung der Büroeinheit war somit nicht erforderlich. Damco reduzierte seine Flächen von bisher 349 m<sup>2</sup> auf nunmehr 228,1 m<sup>2</sup>.

Folgend sehen Sie die aktuelle Mieterliste mit Stand 11/2010. Diese Mieterliste gibt eine Übersicht über die bestehenden Mietverträge, deren Konditionen und Laufzeiten. Es ist derzeit lediglich eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> unvermietet. Diese dient als Lagerraum für den Hausmeister.

#### Mieterliste Stand 11/2010

Fläche	Bauteil	Etage	Mieter	Fläche vermietet m <sup>2</sup>	Fläche frei) m <sup>2</sup>	Miete/ m <sup>2</sup> €/Monat	Stell- plätze	Miete/ Stellpl. €/Monat	Miete Summe €/Jahr	MV Laufzeit
BE1	1	EG	Eurowings							
BE1	1	EG	Röhlig							
BE1	1	EG	Röhlig							
BE2	2	EG	Eurowings							
BE3	3	EG	Lager							
BE3	3	EG	Eurowings							
BE3	3	EG	abri							
BE3	3	EG	Fieguth							
BE4	1	1. OG	Eurowings							
BE4	1	1. OG	Eurowings							
BE5	2	1. OG	Eurowings							
BE6	3	1. OG	Eurowings							
BE7	1	2. OG	Hagatec							
BE7	1	2. OG	Damco							
BE8	2	2. OG	Eurowings							
BE9	3	2. OG	Eurowings							
Stellplätze (Anz. nach Umbau)			Eurowings							
<b>Gesamt</b>				<b>6.025</b>	<b>80,00</b>		<b>177</b>		<b>588.080</b>	

2. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

3. [Redacted]

[Redacted]

#### 4. 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 2009 (V.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2009 (VI.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2009 (VII.)

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.



## IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008



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. 47,15 %.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9.183	
abzgl. Stimmenthaltungen	472	
= abgegebene Stimmen:	8.711	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>8.471</b>	<b>97,24</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>240</b>	<b>2,76</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9.183	
abzgl. Stimmenthaltungen	420	
= abgegebene Stimmen:	8.763	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>8.544</b>	<b>97,50</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>219</b>	<b>2,50</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2009 bestellt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9.183	
abzgl. Stimmenthaltungen	2.551	
= abgegebene Stimmen:	6.632	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>5.626</b>	<b>84,83</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>1.006</b>	<b>15,17</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

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

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 – 2009



	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

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 – 2009



	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			2009		
	Abweichung	Ist Ergebnis	Abweichung	Abweichung	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	712,5	492,6	- 219,9	743,8	287,0	- 456,8
+ Einnahmen	1.680,0	554,9	- 1.125,1	1.736,0	472,6	- 1.263,6
- Ausgaben	- 879,0	- 747,0	132,0	- 889,5	- 591,4	298,1
- Ausschüttung	- 769,7	0,0	769,7	- 817,9	0,0	817,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0		- 0,2	- 0,2
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0			
+ Anlagenabgänge	0,0	- 13,5	- 13,5		- 5,9	- 5,9
= Liquiditätsreserve Jahresende	743,8	287,0	- 456,8	772,5	162,1	- 610,4

Die steuerlichen Ergebnisse werden anhand einer Beteiligung mit € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. 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 (1)	
2000	3.483	- 8.006 (1)	
2001	3.980	4.799 (1)	
<b>Summe</b>	<b>- 22.735</b>	<b>- 55.471</b>	<b>- 32.736</b>
	€	€	€
<b>Summe</b>	<b>- 11.624</b>	<b>- 28.362</b>	
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	- 1.379 (3)	
2009	4.774	- 1.042 (3)	
<b>Summe</b>	<b>16.552</b>	<b>- 34.593</b>	

## VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2009



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
<b>Summe</b>	<b>- 22.735</b>	<b>11.368</b>	<b>55.900</b>	<b>67.268</b>	<b>- 55.471</b>	<b>27.736</b>	<b>24.400</b>	<b>52.136</b>
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Summe</b>	<b>- 11.624</b>	<b>5.812</b>	<b>28.581</b>	<b>34.393</b>	<b>- 28.362</b>	<b>14.181</b>	<b>12.476</b>	<b>26.656</b>
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	- 1.379	690	0	690
2009	4.774	- 2.387	4.346	1.959	- 1.042	521	0	521
<b>Summe</b>	<b>16.552</b>	<b>- 8.275</b>	<b>58.491</b>	<b>50.216</b>	<b>- 34.593</b>	<b>17.297</b>	<b>13.371</b>	<b>30.668</b>

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	17.297	13.837	10.378
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 23.018	- 26.477	- 29.936
Kapitalbindung gem. Prospekt	- 3.469	- 1.815	- 160
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 19.549	- 24.662	- 29.777

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2009 um € 51.145 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 25.572 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 45.120 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 20 – ca. T€ 30 höher als nach Prospekt.

Die im Geschäftsbericht dargestellten Vermietungs- und Umbaumaßnahmen führten zu Kosten, die für die Fondsgesellschaft weitgehend sofort als Aufwendungen deklariert werden können, d.h. die nicht aktivierungspflichtig sind. Für das Geschäftsjahr 2010 ist daher mit einem noch deutlich höheren negativen steuerlichen Ergebnis zu rechnen.





**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](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)