



Immobilien-Fonds Nr. 20

**Bericht über das Geschäftsjahr 2010
Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2011**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2010	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010	2
a) Erlöse und Aufwendungen	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010	10
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	10
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	10
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	11
3. Steuerliches Ergebnis 2010	12
4. Ausschüttung 2010.....	12
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011	12
6. Zweitmarkt 2011	12
II. Jahresabschluss 2010.....	13
1. Bilanz zum 31.12.2010	13
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	14
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	15
4. Bestätigungsvermerk 2010	16
III. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2011	17
1. Änderungen bei Mietverträgen in 2011	17
2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2011 – 31.12.2011 und Liquiditätssituation der Gesellschaft.....	20
3. Verkaufsaktivitäten	21
4. Gegenüberstellungen	22
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009	23
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2010.....	24
VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2010	27
VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2010.....	28

1. Laufende Rechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

a) Erlöse und Aufwendungen

	2010		
	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Mieteinnahmen	1.715,0	217,5	- 1.497,5
Zinseinnahmen	80,4	0,2	- 80,2
Sonstige Einnahmen	0,0	227,2	227,2
= Einnahmen	1.795,4	444,9	- 1.350,5
Annuität	565,9	335,6	230,3
Reparaturaufwand	154,4	15,8	138,6
Nebenkosten	0,0	119,4	- 119,4
Mietausfallwagnis	85,7	0,0	85,7
Prüfungs-/ Jahresabschluss- kosten	6,6	6,5	0,1
Verwaltungskosten	88,9	0,0	88,9
sonstige Kosten	0,0	1.343,9	- 1.343,9
= Ausgaben	901,6	1.821,2	- 919,6
Einnahmendifferenz			- 1.350,5
Ausgabendifferenz			- 919,6
Liquiditätsergebnis			- 2.270,1
Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2010	4.561,0	4.950,8	- 389,8

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

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte keine Tilgung der Darlehen. Wie bereits im Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2008 erwähnt, wurde auf Grund der Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden Württemberg (LBBW), eine Tilgungsaussetzung für die Jahre 2009 und 2010 verhandelt. Die Zinszahlungen erfolgten weiterhin plangemäß.

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: T€ - 1.497,6 (Mindereinnahmen)

Im Jahr 2010 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 2010 mit Mietpreisen von durchschnittlich € 23,41 pro Quadratmeter und Monat kalkuliert.

Folgende Flächenbewegungen ergaben sich in 2010:

Mieter	Fläche Zugang m ²	Fläche MV Verlängerung m ²	Fläche Abgang m ²
Eurowings	4.477,5		
Sakai			107,0
Abri	87,0		74,0
Fieguth	403,0		
Agility			299,3
MVL			32,0
Cargomind			78,0
Mairon			228,1
Damco	228,1		349,0
Summe	5.195,6		1.167,4

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:

Eurowings:

Eurowings hatte bereits im Dezember 2009 rd. 4.000 m² für die Verlegung des Firmensitzes von Dortmund nach Düsseldorf im Objekt angemietet. Ende Januar 2010 hat Eurowings jedoch von einem vertraglich zugesicherten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht, da eine erforderliche Entscheidung im Lufthansa-Konzern zur Verlegung des Firmensitzes noch nicht getroffen war. Diese Entscheidung wurde im Februar 2010 dann getroffen. Im März 2010 wurde entsprechend ein neuer Mietvertrag mit Eurowings unterzeichnet. Zum 01.09.2010 begann das Mietverhältnis mit Eurowings über

In der Folge wurden durch die Eurowings weitere 477,5 m² angemietet, so dass sich nunmehr die gesamte Mietfläche der Eurowings auf 4.477,5 m² und 134 Stellplätze beläuft.

Sakai:

Das Mietverhältnis mit Sakai endete zum 28.02.2010. Vor dem Hintergrund der Vermietung an Eurowings kam eine Verlängerung nicht in Frage, da die Flächen für die Eurowings benötigt wurden. Sakai hat die Flächen fristgerecht geräumt. Diese wurden im Zuge der Vermietung an Eurowings renoviert und am 10.10.2010 übergeben.

Abri:

Die Abri Büroservice GmbH hat im EG des Bauteils III eine Teilfläche von 74 m² im Februar 2009 angemietet. Diese Fläche wurde von der Abri untervermietet. Nachdem Anfang 2009 erste Gespräche mit dem später erwähnten Vermessungsbüro Fieguth anlässlich einer Anmietung in selbiger Fläche geführt wurde, wurden mit dem Mieter Abri eine Aufhebungsvereinbarung über das Mietverhältnis der Teilfläche im EG Bauteil III von 74 m² abgeschlossen. Gemäß dieser Vereinbarung wurden die Flächen zum 28.02.2010 durch den Mieter zurückgegeben, um den rechtzeitigen Umbau für die Anmietung durch das Vermessungsbüro Fieguth zu gewährleisten.

Mit der Abri konnte im Anschluss ein Mietvertrag über die nicht durch Fieguth angemieteten Flächen des Bauteils III EG abgeschlossen werden. Entsprechend mietete die Abri ab dem 19.04.2010 im EG des Bauteils III 87 m² an. Dieser Mietvertrag hatte eine Laufzeit bis zum [REDACTED], anschließend wandelte sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Der monatliche Mietzins liegt bei [REDACTED]. Zusätzlich hat Abri noch einen Stellplatz für monatlich [REDACTED] angemietet.

Vermessungsbüro Fieguth:

Mit dem Vermessungsbüro Fieguth GbR konnte ein Mietvertrag über eine Fläche von insgesamt 403 m² im EG des Bauteils III geschlossen werden. Fieguth hat die Flächen für [REDACTED] angemietet. Der monatliche Mietzins liegt bei [REDACTED], wobei [REDACTED] sind. Neben den Büroflächen hat Fieguth sieben Stellplätze für monatlich [REDACTED]/Stellplatz und eine Lagerfläche von 14 m² für [REDACTED]/Monat angemietet.

Agility:

Der Mietvertrag mit Agility über 299,3 m² 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.

MVL Metallverarbeitung Leipzig:

Das Mietverhältnis mit MVL bestand seit Juni 2006. Es umfasst eine Fläche von 32 m² im EG des Bauteils III. Das Mietverhältnis hatte zwar eine Laufzeit bis 30.06.2010, konnte es aufgrund nicht erfolgter Mietzahlung fristlos im März 2010 gekündigt werden. Diese Kündigung erfolgte, um die Vermietung an das vorerwähnte Vermessungsbüro Fieguth möglich zu machen.

Cargomind:

Das Mietverhältnis mit Cargomind endete zum 30.10.2010. Der Mieter war an einer Verlängerung des Mietverhältnisses zwar interessiert, jedoch wurden diese Flächen für den Hauptmieter Eurowings benötigt. Zudem wollte Cargomind lediglich eine kurzfristige Verlängerung des Mietverhältnisses um 1 Jahr. Die Flächen wurden in der Folge an Eurowings vermietet.

Mairon:

Das Mietverhältnis mit Mairon endete am 20.11.2010. Mairon war an einem weiteren Verbleib im Gebäude sehr interessiert. Eine Verlängerung des Mietvertrages war jedoch an eine erhebliche Reduktion des Mietzinses geknüpft und wäre von Seiten Mairon nur für maximal 3 - 5 Jahre je nach Mietzins akzeptabel gewesen. Wie bereits zuvor bei Sakai erwähnt, wurde auch dieses Mietverhältnis nicht verlängert. Die Flächen wurden im Zuge des Nachtrages ebenfalls an Eurowings vermietet.

Damco:

Damco hatte insgesamt 349 m² im 1. OG des Bauteils III bis zum 30.09.2012 fest angemietet. Der Mieter war jedoch an einer Reduktion der Mietfläche interessiert. Gleichzeitig benötigte der Mieter Eurowings zusätzliche Flächen. Entsprechend wurde mit Damco eine Vereinbarung getroffen, wonach Damco im Dezember 2010 die ehemals durch Mairon genutzte Mietfläche bezieht. Diese umfasst 228,10 m². Der monatliche Mietzins beträgt [REDACTED]. Außerdem mietet Damco weiterhin 10 Stellplätze zu [REDACTED]/Stellplatz. Die Restlaufzeit des Mietvertrages wurde bis zum 30.09.2013 verlängert.

Zinseinnahmen: T€ - 80,2 (Mindereinnahmen)

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinseinnahmen in Höhe von T€ 0,2 erzielt.

Sonstige Einnahmen: T€ +227,2 (Mehreinnahmen)

Diese beliefen sich insgesamt auf T€ 217,4, welche z.B. für eine Kühlung aller Büroräume aufgewendet wurden.

Zudem sind T€ 9,8 als Weiterberechnung für die Abgeltung von Renovierungsverpflichtungen in dieser Position enthalten.

Annuität: T€ + 230,3 (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 2010 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.

Wie jedoch bereits eingangs erwähnt, wurde auf Grund der Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft mit der finanzierenden Bank eine Tilgungsaussetzung für die Jahre 2009 und 2010 vereinbart. Aus diesem Grund erfolge keine Tilgung der bestehenden Bankdarlehen. Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen lagen in 2010 bei T€ 311,9.

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht zur Liquiditätssituation der Gesellschaft ausgeführt, gewährte die ILG Fonds GmbH an die Gesellschaft 2 Darlehen zum Ausgleich der laufenden Unterdeckungen 2009 und 2010 sowie zur Finanzierung von Umbauten und Maklerkosten im Zuge der Neuvermietungen. Beide Darlehen sind nachrangig und ungesichert und werden mit 5 % p.a. verzinst. In 2010 beliefen sich die hieraus resultierenden Zinsen auf T€ 23,7. Diese wurden jedoch bisher nicht ausbezahlt.

Reparaturaufwand: T€ + 138,6 (Minderaufwand)

Reparaturen bzw. Renovierungen waren in 2010 wie folgt durchzuführen:

Position	T€
Jalousien	6,3
Kühlgeräte	2,7
Sonstige Kosten mit jeweils unter € 1.000, Kleinreparaturen	6,8
Summe	15,8

Bei zahlreichen der zwischen den Fenstern liegenden Jalousien waren die Steuerung und/oder der Antrieb defekt. Diese wurden entsprechend instandgesetzt.

Altersbedingt war der Austausch von zwei Kühlgeräten erforderlich. Alle weiteren Arbeiten an den Kaltwassersätzen sowie die Ausstattung der Eurowings-Flächen mit Kühlgeräten sind in der detaillierten Abrechnung der Umbauarbeiten für Eurowings enthalten.

Nebenkosten: T€ - 119,4 (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 Leerstandsanteils im Geschäftsjahr 2010 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 2010 Nebenkosten in Höhe von T€ 119,4 bei der Gesellschaft.

Mietausfallwagnis: T€ + 85,7 (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€ + 88,9

Die ILG Fonds GmbH hat wie für das Jahr 2009 auch für 2010 auf die Erhebung von Verwaltungskosten verzichtet.

Sonstige Kosten: T€ - 1.343,9 (Mehraufwand)

Unter dieser Position wurden alle weiteren Aufwendungen zusammengefasst. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Kosten im Zusammenhang mit den erforderlichen Umbauarbeiten für Eurowings, Vermittlungshonorare von Maklern u.ä.

Die im Jahr 2010 angefallenen sonstigen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Position	T€
Kosten für Umbau von Mietflächen (siehe Detaillierung)	1.164,3
Vermittlungshonorare von Maklern	170,1
Werbekosten	4,8
Weitere Kosten	4,6
Summe	1.343,9

Bei den Vermittlungshonoraren handelt es sich um Maklerprovisionen für die Vermietungen an Eurowings und Fieguth.

Werbekosten fielen im Rahmen der Vermietungsaktivitäten für die Erstellung von Vermietungsunterlagen und Einrichtungsplänen, insbesondere für den Mieter Eurowings, an.

Die weiteren Kosten beinhalten insbesondere Forderungsverluste aus dem Mietverhältnis mit MVL.

Maler / Bodenarbeiten:

Diese Position beinhaltet Kosten für einen kompletten Austausch des Fußbodenbelags. In allen Flächen wurde ein einheitlicher strapazierfähiger Teppichboden nach Auswahl des Mieters Eurowings verlegt. Zudem erfolgte ein Anstrich aller Flächen. Die beiden Positionen sind zusammengefasst aufgeführt, da sie von einem beauftragten Unternehmen ausgeführt wurden. Ferner beinhaltet diese Position einen aufgrund der Anforderungen der Eurowings erforderlichen Neuanstrich aller Fenster in den Eurowings-Flächen. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Anstrich der Fenster auf der Innenseite. Diese waren aufgrund der bestehenden Nutzungsdauer durchwegs leicht angedunkelt.

Elektro:



Ferner beinhaltet die Position die Überarbeitung der bestehenden Beleuchtung in den Räumen. Aufgrund der teilweise geänderten Raumstruktur war diese anzupassen.

Außenanlagen:

Diese Position beinhaltet die teilweise Sanierung von Außenstellplätzen. Hier gab es erhebliche Unebenheiten aufgrund von Anhebungen von Wurzeln der auf dem Grundstück befindlichen Bäume. Diese wurden ausgebessert.

Zudem wurden 34 neue Stellplätze geschaffen, welche durch die Eurowings angemietet wurden. Die Miete hierfür in Höhe amortisiert diese Kosten in kurzer Zeit.

Heizung / Sanitär:

Nachdem die Sanitäranlagen und Kaffeeküchen seit Errichtung des Gebäudes weitgehend unverändert blieben, wurde mietvertraglich zugesagt, diese zu überholen bzw. die Kaffeeküchen auszutauschen. Diese Position beinhaltet entsprechend eine komplette Erneuerung der Sanitärbereiche inklusive einem Austausch aller Installationen. Dadurch konnte eine deutliche Anhebung des Standards der Sanitärbereiche erzielt werden.

Kälteanlagen:



Türen / Jalousien:

Im Bereich der zwischen der Doppelverglasung liegenden Jalousien traten zahlreiche Defekte auf. Diese konnten durch einen Austausch der Jalousieantriebe oder der Jalousiesteuerung behoben werden.

Ein Großteil der bestehenden Türen konnte weiter verwendet werden. Malertechnische Ausbesserungen waren jedoch erforderlich. Im Bereich des Atriums wurden zwei Glasschiebetüren samt der Antriebe erneuert. Aufgrund von vereinzelt Beschädigungen und wegen des neuen Raumzuschnitts mussten vereinzelt neue Türen für die Büroflächen angeschafft werden.

Sonstiges:

Hierbei handelt es sich um zahlreiche Kleinpositionen, insbesondere jedoch um zusätzliche Hausmeisterarbeiten sowie Betreuungsleistungen und Reinigungsarbeiten während der Umbauphase.

Weiterberechnung an Eurowings:

Insgesamt wurden T€ 217,4 an Kosten an Eurowings weiterberechnet. Der Mieter hat damit selbst einen erheblichen Betrag in die Modernisierung und Einrichtung der Flächen investiert.

Die weiterberechneten Kosten beinhalten insbesondere die Ausstattung zahlreicher Büroräume mit Deckenkühlgeräten sowie hierdurch bedingte Planungshonorare, die Ausstattung der sanitären Bereiche mit berührungslosen Wasserhähnen und Trockenbauarbeiten zur sehr hochwertigen Gestaltung des Vorstandsbereichs.

Neben diesen durch den Vermieter erbrachten und später an den Mieter weiterberechneten Leistungen hat Eurowings noch zusätzliche Maßnahmen auf eigene Rechnung durchgeführt. Hierzu gehören:

- die Errichtung einer Schrankenanlage an der Einfahrt und an der Ausfahrt des Grundstücks. Diese wurde in die bestehende Klingelanlage sowie das Gebäudezugangssystem integriert und wird von allen Mietern genutzt. Dies erhöht damit insgesamt die Sicherheit des Gebäudes.
- In einigen Räumen hat Eurowings Bodentanks installieren lassen und Fernsehanschlüsse und Projektorenhalterungen installiert.
- Im Empfangsbereich hat Eurowings auf eigene Kosten einen hochwertigen Steinboden verlegen lassen.
- Im Außenbereich wurde von Eurowings ein Raucherpavillon sowie Parkbänke im vorderen Bereich des Gebäudes errichtet.
- Der Außenanstrich des Gebäudes wurde auf Kosten von Eurowings komplett erneuert. Es wurde Eurowings zugestanden, den zuvor orangen Anstrich durch eine blaue Farbe entsprechend der Corporate Identity von Eurowings zu ersetzen. Hierdurch wurde der Bedeutung von Eurowings als Hauptmieter Rechnung getragen.
- Die Fahnenmasten wurden durch Eurowings komplett erneuert, um eine entsprechende Beflaggung vornehmen zu können.
- Durch den Mieter wurden beleuchtete Schriftzüge auf dem Dach des Gebäudes angebracht.

Wir gehen davon aus, dass sich die zusätzlich durch Eurowings getragenen Kosten auf über € 120.000 belaufen. Insgesamt hat der Mieter dadurch rd. € 350.000 in das Gebäude investiert.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2010			
Jahresanfang	772,5	162,2	- 610,3
+ Summe Einnahmen 2010	1.795,4	444,9	- 1.350,5
./. Summe Ausgaben 2010	- 901,6	- 1.821,2	- 919,6
./. Ausschüttung	- 865,9	0,0	865,9
./. Anlagenzugänge	0,0	- 20,3	- 20,3
+ Zufluss aus Darlehen ILG	0,0	1.273,7	1.273,7
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	800,4	39,3	- 761,1

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2010 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 39,3 aus folgenden Bilanzpositionen entwickeln:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		164,1	
- Forderungen aus Leistungen		20,0	
- Sonstige Vermögensgegenstände		3,3	187,4
2. Rechnungsabgrenzungsposten		1,2	1,2
Gesamt			188,5
abzüglich			
3. Rückstellungen		6,5	6,5
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55,7		
- Sonstige Verbindlichkeiten	41,8	97,5	97,5
5. Rechnungsabgrenzungsposten		45,3	45,3
Gesamt			149,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2010			39,3

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 164,1

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Leistungen: T€ 20,0

Die Forderungen bestehen gegenüber Mietern aus Mietdifferenzen und Nebenkostenabrechnungen.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 3,3

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen aufgrund von Weiterberechnungen an Kosten der Gesamtrechtsnachfolge.

Rückstellungen: T€ 6,5

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 waren mit T€ 6,5 zurückzustellen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 55,7

Die Verbindlichkeiten bestehen aus im Dezember erhaltenen Rechnungen. Hierin sind folgende wesentliche Positionen enthalten:

Position	T€
Arbeiten der Fa. Gyro	19,1
Stromabrechnung der Stadwerke Düsseldorf	16,4
Umbauarbeiten der Fa. Chemikon	8,3
Kosten der Fa. Deklaro für Parkplatzschilder	3,9
Kosten der Fa. Schickaus für Reinigungsarbeiten	1,7
Kosten der Fa. MAZ für Reparatur Jalousien	1,5
Kosten der Fa. Domizil für Hausmeisterarbeiten Dezember 2010	1,3
Kosten der Fa. Müller für Elektroarbeiten	1,2
Sonstiges	2,3

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 41,8

Hier sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuervoranmeldung 2010 sowie Mietkautionen erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen. Die in der Bilanz aufgeführte Position von T€ 1.315,5 beinhaltet zusätzlich das von der ILG Fonds GmbH gewährte Darlehen in Höhe von T€ 1.273,7.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: T€ 45,3

Diese Position beinhaltet Mieten für den Monat Januar 2011, welche bereits im Dezember 2010 bezahlt wurden.

3. Steuerliches Ergebnis 2010

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Civis Treuhand GmbH, Friedberg, fand im Juni 2011 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 29.06.2011 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 2010

- € 7.522.

4. Ausschüttung 2010

Leider konnten in 2010 keine Ausschüttungen getätigt werden.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

Der erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2011 beträgt € 6.733.

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

6. Zweitmarkt 2011



1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN	5.511.899,46	5.525.367,75	9.525
1. Sachanlagen		476.140,56	476
B. UMLAUFVERMÖGEN	20.000,00	10.001.508,31	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.317,16	22.905,88	23
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		2.587.171,57	2.587
3. Guthaben bei Kreditinstituten	164.058,74	3.199,29	3
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		8.081.618,39	6.521
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.171,00	673.386,82	0
D. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER	673.386,82	6.450,48	6
		0,00	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.950.810,56	4.951
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 138.788,28			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		55.716,27	10
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 55.716,27			
3. sonstige Verbindlichkeiten		1.315.513,27	31
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 30.406,25			
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		45.342,61	0
	6.373.833,18	6.373.833,18	5.865

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	328.668,80	443
2. sonstige betriebliche Erträge	227.198,53	143
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 210.696,85	- 238
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 163.669,37	- 164
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.369.250,39	- 135
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177,55	2
7. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>335.637,04</u>	- <u>312</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.523.208,77	- 261
9. sonstige Steuern	- <u>16.824,54</u>	- <u>22</u>
10. Jahresfehlbetrag	- 1.540.033,31	- 283
11. Verlustvortrag	- <u>6.521.585,08</u>	- <u>6.238</u>
12. Bilanzverlust	- <u>8.061.618,39</u>	- <u>6.521</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2010	zum 31.12.2010	
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	328.668,80	29.461,26	0,00	358.130,06
Zinsen und ähnliche Erträge	177,55	0,00	0,00	177,55
Sonstige Erträge	227.198,53	0,00	0,00	227.198,53
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.597,64	114.207,90	119.805,54
	<u>556.044,88</u>	<u>35.058,90</u>	<u>114.207,90</u>	<u>705.311,68</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	163.669,37	0,00	0,00	163.669,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	335.637,04	0,00	- 23.736,00	311.901,04
Sonstige Aufwendungen	1.579.947,24	13.454,12	- 52.099,87	1.541.301,49
Grundsteuer	16.824,54	0,00	0,00	16.824,54
Bezahlte Vorsteuer	0,00	1.564,67	291.642,11	293.206,78
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	- 3.015,27	- 205.375,04	- 208.390,31
	<u>2.096.078,19</u>	<u>12.003,52</u>	<u>10.431,20</u>	<u>2.118.512,91</u>
Verlust nach Bestandsvergleich	- <u>1.540.033,31</u>	<u>23.055,38</u>	<u>103.776,70</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>1.413.201,23</u>

4. Bestätigungsvermerk 2010

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 2010 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.

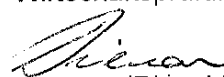
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 29. Juni 2011



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

1. Änderungen bei Mietverträgen in 2011

Eurowings:

Im Jahr 2011 erfolgten noch Restumbauarbeiten an einer Teilfläche 478 m², welche im Februar 2011 an Eurowings übergeben wurde. Zudem erfolgten noch Teilarbeiten an den Außen- sowie den Allgemeinflächen des Gebäudes.

Im Zuge der Umbauarbeiten wurde bereits im Jahr 2010 das Brandschutzbüro Phoenix mit einbezogen. Nachdem auch in die Bürostruktur eingegriffen wurde und somit Fluchtweglängen verändert wurden, erfolgte im Februar 2011 eine Besichtigung mit anschließender Besprechung mit der Feuerwehr Düsseldorf. Im Nachgang an diese Besprechung erfolgte ein Termin mit dem Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, um zu eruieren, ob für die bereits durchgeführten Maßnahmen im Nachgang noch eine Baugenehmigung erforderlich sei. Das Bauamt erklärte hierauf, dass der Form halber ein Bauantrag eingereicht werden sollte. Diesem war auch die Ausarbeitung des Brandschützers beizulegen. Mit Eingang vom 11.05.2011 wurde beim Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf ein entsprechender Bauantrag gestellt. Zuvor wurde jedoch durch das Bauaufsichtsamt bereits schriftlich bestätigt, dass die Nutzung des Gebäudes in der vorliegenden Struktur durch das Amt geduldet wird, bis die entsprechende Genehmigung vorliegt. Trotz mehrfacher Nachfragen beim Bauaufsichtsamt liegt leider zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch keine entsprechende Genehmigung vor. Sämtliche durchgeführten Maßnahmen wurden jedoch im Vorfeld mit dem Bauaufsichtsamt und der Feuerwehr der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmt.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet eine Auflistung aller Kosten, die im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten Eurowings in 2011 angefallen sind. Hierbei sind die Kosten des Jahres 2010 der Vollständigkeit halber ebenfalls nochmals aufgeführt.

Bereich		

Architekten, Ingenieure, Brandschutz:

Aufgrund der noch erfolgten Umbauarbeiten sowie des eingereichten Bauantrags sind in 2011 weitere Honorare angefallen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts sind jedoch noch nicht alle Kosten abgerechnet. Hiervon betroffen sind Kosten in Höhe von rd. T€ 20 aus der Schlussabrechnung des Ingenieurbüros Jäger, Sauer, Nolte sowie noch zu erwartende Kosten im Zuge eventueller Auflagen aus der Baugenehmigung.

Trockenbau:

Hierin enthalten sind die Kosten des Umbaus der im Februar 2011 übergebenen Fläche. Diese Position ist zwischenzeitlich vollständig abgerechnet.

Maler / Bodenarbeiten:

Hierin enthalten sind die Kosten des Umbaus der im Februar 2011 übergebenen Fläche. Diese Position ist zwischenzeitlich vollständig abgerechnet.

Elektro:

Hierin enthalten sind die Kosten des Umbaus der im Februar 2011 übergebenen Fläche. Diese Position ist zwischenzeitlich vollständig abgerechnet.

Außenanlagen:

Hierin enthalten ist eine Erweiterung der Vorplatzfläche vor dem Haupteingang, so dass entgegenkommende Fahrzeuge in diesem Bereich mehr Platz haben. Hiermit wurde einem Wunsch des Mieters Eurowings entgegengekommen.

Kälteanlagen:

In 2011 wurden keine weiteren Kosten für Kälteanlagen beglichen. Die Schlussrechnung über sämtliche Leistungen der Fa. Soeffing ist zwischenzeitlich bei der Gesellschaft eingegangen. Aufgrund einer bisher noch nicht vollständig erbrachten Dokumentation der Arbeiten wurde diese jedoch bisher noch nicht beglichen. Der noch offene Betrag beläuft sich auf T€ 33,2.

Türen / Jalousien:

Hierin enthalten sind die Kosten des Umbaus der im Februar 2011 übergebenen Fläche. Diese Position ist zwischenzeitlich vollständig abgerechnet.

Sonstiges:

Hierin enthalten sind zusätzliche Arbeiten des Hausmeisters sowie Betreuungsleistungen und Kosten für Baureinigung.

Brandschutzumbauten:

Diese Position beinhaltet Brandschutzmaßnahmen im Bereich der Flure Eurowings. Hier waren Kabelabschottungen sowie die Anbringung von Revisionsklappen erforderlich. Diese Arbeiten erfolgten in Abstimmung mit dem beauftragten Brandschutzsachverständigen sowie der Feuerwehr Düsseldorf.

Röhlig:

Das Mietverhältnis mit Röhlig über 469,9 m² im EG des Bauteils I hat sich aufgrund einer entsprechenden automatischen Verlängerungsklausel des Mietvertrages zwischenzeitlich bis zum 31.01.2014 verlängert.

Hagatec:

Das Mietverhältnis mit Hagatec über 369,29 m² im 2. OG des Bauteils I konnte um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2017 verlängert werden. Der monatliche Mietzins wurde mit € 9,85/m² festgelegt. Die Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgte im Januar 2012.

Folgend sehen Sie die aktuelle Mieterliste mit Stand 03/2012. Diese Mieterliste gibt eine Übersicht über die bestehenden Mietverträge, deren Konditionen und Laufzeiten. Es ist derzeit lediglich eine Fläche von 66 m² unvermietet. Diese dient als Lagerraum für den Hausmeister.

Mieterliste Stand 03/2012

Fläche	Bauteil	Etage	Mieter	Fläche vermietet m ²	Fläche frei) m ²	Miete/ m ² €/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			Eurowings							
Gesamt				6.039	66,0		181		588.213	

2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2011 – 31.12.2011 und Liquiditätssituation der Gesellschaft

Im folgenden ist eine Prognose der laufenden Rechnung 2011 dargestellt:

	Prognose 2011 T€
Mieteinnahmen	573,4
Zinseinnahmen	0,0
Sonstige Einnahmen	28,7
= Einnahmen	602,1
Annuität	399,7
Reparaturaufwand	41,8
Nebenkosten	4,3
Mietausfallwagnis	0,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,6
Verwaltungskosten	92,1
sonstige Kosten	314,1
= Ausgaben	858,6
Liquiditätsergebnis	- 256,6

Mieteinnahmen

Aufgrund des Beginns des Mietverhältnisses mit Eurowings konnten die Mieteinnahmen deutlich gesteigert werden.

Annuität

Seit dem 01.01.2011 erfolgt die Tilgung des Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) wieder planmäßig. Die für die Jahre 2009 und 2010 vereinbarten Tilgungsaussetzung lief aus. Im Jahr 2011 wurden so T€ 142,8 getilgt.

Die Zinsbindung der Finanzierung lief zum 31.03.2011 aus. Die Finanzierung wurde jeweils zu günstigen Konditionen auf 3-Monats-Basis verlängert, um hinsichtlich eines in Betracht gezogenen Verkaufs flexibel zu sein. Die Zinsaufwendungen betragen in 2011 T€ 256,9.

Reparaturaufwand

Die Reparaturkosten beliefen sich auf T€ 41,8. Hierin sind folgende Positionen enthalten:

- Instandsetzung der Heizungs- und Lüftungsanlage
Das Gebäude wird in Teilen durch eine Geothermieanlage und in Teilen durch eine herkömmliche Heizungsanlage mit Wärmepumpen beheizt. Altersbedingt ergaben sich in der Vergangenheit zunehmend Störungen. Diese führten in der letzten Kälteperiode auch mehrfach zu einem kompletten Ausfall der Anlage. Entsprechend sind im Jahr 2011 T€ 28,6 an Kosten für Instandsetzung sowie Ingenieurhonorare für die Planung einer umfassenden Instandsetzung der Heizungsanlage angefallen. Mit weiteren entsprechenden Kosten ist auch in 2012 zu rechnen.
- Instandsetzung der Außenbeleuchtung
Altersbedingt sind an den Außenbeleuchtungen zahlreiche Transformatoren ausgefallen. Zudem wiesen die Leitungen korrosionsbedingte Schäden auf. Diese wurden instandgesetzt. Im Jahr 2011 fielen Kosten in Höhe T€ 8,0 an. Die Arbeiten wurden ebenfalls im Jahr 2012 fortgeführt.

- Reparaturen an Deckenkühlgeräten
Zwei defekte Deckenkühlgeräte waren auszutauschen, an den anderen Geräten waren Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auszuführen. Insgesamt fielen in 2011 Kosten in Höhe von T€ 5,0 an.
- Instandsetzung Jalousien
Im Jahr 2011 fielen Kosten in Höhe von T€ 1,1 für die Instandsetzung von Jalousien an.
- Weitere Kleinarbeiten
Hierunter fallen Arbeiten von jeweils unter € 1.000. Diese beliefen sich in Summe auf T€ 7,6.

Die bei dem Vermieter verbleibenden Nebenkosten konnten aufgrund der Vollvermietung deutliche reduziert werden und belaufen sich im Jahr 2011 voraussichtlich auf T€ 4,3.

Die Kosten der Prüfung des Jahresabschluss beliefen sich im Jahr 2011 auf T€ 6,6.

Verwaltungskosten in Höhe von T€ 92,1 wurden nach einer Aussetzung in den Jahren 2009 und 2010 im Jahr 2011 wieder beglichen.

Insgesamt ergab sich für die Gesellschaft auch im Jahr 2011 ein negatives Liquiditätsergebnis, welches durch die weitere Inanspruchnahme des ungesicherten Darlehens der ILG Fonds GmbH an die Fondsgesellschaft abgedeckt wurde.

Der Beitrag der ILG Fonds GmbH beläuft sich damit auf insgesamt T€ 1.525 für Darlehen sowie T€ 174 an verzichteten Verwaltungsgebühren.

3. Verkaufsaktivitäten

Wie bereits im Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2010 dargelegt, wurden Bemühungen zu einer Veräußerung der Immobilie begonnen. Wir haben in diesem Zusammenhang mit zahlreichen für den Standort Düsseldorf relevanten Maklern Rücksprache gehalten und zwei Maklerhäuser mit der Vermarktung des Objektes beauftragt. Zudem wurden zahlreiche Kontakte direkt von uns angesprochen.

In der Folge ergaben sich einige Interessensbekundungen, die jedoch nicht in konkrete Verkaufsverhandlungen mündeten. Vor dem Hintergrund zahlreicher Büroprojektentwicklungen in Düsseldorf, insbesondere auch rund um den Düsseldorfer Flughafen herum, verhalten sich Investoren derzeit noch sehr zögerlich.

Nach Rücksprache mit den beauftragten Maklerhäusern haben wir daher Ende 2011 entschieden, das Objekt nicht weiter offensiv anzubieten. Wir werden selbstverständlich auch weiterhin für Kaufinteressenten zur Verfügung stehen. Ein aktives Anbieten erfolgt jedoch vorerst nicht weiter, um den Ruf der Immobilie am Investorenmarkt nicht zu beschädigen. Wir werden die Situation im Auge behalten und die Immobilie ggf. erneut aktiv zum Verkauf anbieten. Deshalb wurde die Zinsbindung der Finanzierung zunächst für 1 Jahr bis zum 31.03.2013 fixiert.

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 2010 (V.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2010 (VI.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2010 (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.

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. 48,06 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9.361	48,06
abzgl. Stimmenthaltungen	506	2,61
= abgegebene Stimmen:	8.852	45,45
Davon		
genehmigt:	8.617	97,35
nicht genehmigt:	235	2,65

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9.361	48,06
abzgl. Stimmenthaltungen	467	2,40
= abgegebene Stimmen:	8.894	45,66
Davon		
genehmigt:	8.029	90,27
nicht genehmigt:	865	9,73

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	9,361	48,06
abzgl. Stimmenthaltungen	539	2,77
= abgegebene Stimmen:	8.822	45,29
Davon		
genehmigt:	8.639	97,93
nicht genehmigt:	183	2,07

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2010 bestellt.

	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	757,1	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		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	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	0,0	- 0,2	- 0,2
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	- 13,5	- 13,5	0,0	- 5,9	- 5,9
= Liquiditätsreserve Jahresende	743,8	287,0	- 456,8	772,5	162,1	- 610,4

	2010			2011		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	772,5	162,1	- 610,4			
+ Einnahmen	1.795,4	1.718,6*	- 76,8			
- Ausgaben	- 901,6	- 1.821,2	- 916,6			
- Ausschüttung	- 865,9	0,0	865,9			
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0			
- Anschaffungen	0,0	- 20,3	- 20,3			
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0			
= Liquiditätsreserve Jahresende	800,4	39,3	761,1			

*In den Einnahmen des Jahres 2010 ist ein von der ILG Fonds GmbH in Höhe von T€ 1.273,7 enthalten.

VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2010



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)	
Summe	- 22.735	- 55.471	- 32.736
	€	€	€
Summe	- 11.624	- 28.362	
2002	2.170	- 887 (1)	
2003	2.342	- 2.338 (1)	
2004	2.682	- 1.038 (1)	
2005	3.699	814 (1)	
2006	3.957	310 (1)	
2007	4.090	- 672 (1)	
2008	4.461	- 1.379 (2)	
2009	4.774	- 1.042 (2)	
2010	5.103	- 7.522 (3)	
Summe	21.654	- 42.116	

VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2010



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	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
2010	5.103	- 2.551	4.602	2.051	- 7.522	3.761	0	3.761
Summe	21.654	- 10.827	63.093	52.267	- 42.116	21.057	13.371	34.429

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	21.057	16.846	12.634
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 19.258	- 23.469	- 27.681
Kapitalbindung gem. Prospekt	- 1.420	746	2.911
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 17.838	- 24.215	- 30.592

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2010 um € 63.770 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 31.885 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 49.722 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 20 – ca. T€ 30 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