



Immobilien-Fonds Nr. 20

**Bericht über das Geschäftsjahr 2011
Vorabbericht über das Geschäftsjahr 2012**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011	4
a) Erlöse und Aufwendungen	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 / Bilanz zum 31.12.2011	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	8
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	8
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	9
3. Steuerliches Ergebnis 2011	11
4. Ausschüttung 2011	11
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	11
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2012	12
1. Änderungen bei Mietverträgen in 2012	12
2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2012 – 31.12.2012 und Liquiditätssituation der Gesellschaft.....	13
3. Gegenüberstellungen	14
III. Jahresabschluss 2011	15
1. Bilanz zum 31.12.2011	15
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	16
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	17
4. Bestätigungsvermerk 2011	18
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010	19
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2011	20
VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2011	23
VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2011	24

1. Laufende Rechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

a) Erlöse und Aufwendungen

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.774,8	581,0	- 1.193,8
Zinseinnahmen	83,3	0,3	- 83,0
Sonstige Einnahmen	0,0	7,1	+ 7,1
Gesamte Einnahmen	1.858,1	588,4	- 1.269,7
Annuität Bankdarlehen	565,9	329,9	236,0
Zinsen	342,1	187,1	- 155,0
Tilgung	223,8	142,8	- 81,0
Reparaturaufwand	159,7	56,3	103,4
Nebenkosten	0,0	2,1	- 2,1
Mietausfallwagnis	88,8	0,0	88,8
Prüfungs-/ Jahresabschlusskosten	6,6	6,6	0,0
Verwaltungskosten	92,1	92,1	0,0
sonstige Kosten		357,7	- 357,7
Gesamte Ausgaben	913,1	844,7	68,4
Einnahmendifferenz			- 1.269,7
Ausgabendifferenz			68,4
Liquiditätsergebnis	945,0	- 256,3	- 1.201,3
Informatorisch:			
Bankdarlehen 31.12.2011	4.337,2	4.808,0	- 470,8
ILG Darlehen 31.12.2011	0,0	1.552,1	- 1.552,1

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Aufgrund der zwischenzeitlichen Vollvermietung des Gebäudes konnten die Mieteinnahmen in 2011 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Entsprechend konnte die Fondsgesellschaft alle laufenden Kosten, inkl. der wieder aufgenommenen Tilgung der Bankdarlehen, aus eigener Kraft leisten. Das negative Liquiditätsergebnis resultiert aus noch angefallenen Umbaukosten in den Flächen von Eurowings.

Mieteinnahmen: T€ - 1.193,8 (Mindereinnahmen)

Im Jahr 2011 ergaben sich keine Flächenbewegungen. Die Immobilie ist bis auf Lagerflächen des Hausmeisters (66 m²) vollständig vermietet. Aufgrund der im Vergleich zur Prognose deutlich niedrigeren Mieteinnahmen ergibt sich die erhebliche Differenz bei Mieteinnahmen.

Es ergaben sich folgende bereits im Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2011 erwähnten Änderungen bei Mietverhältnissen:

Eurowings

Nach Abschluss von Restumbauarbeiten erfolgte im Februar 2011 die Übergabe einer Teilfläche von 478 m².

Röhlig

c) Das Mietverhältnis mit Röhlig über 492 m² im Bauteil 1 hat sich bis zum [REDACTED] verlängert.

Hagatec

Das Mietverhältnis mit Hagatec über 369,29 m² im 2. OG des Bauteils 1 konnte um weitere [REDACTED] bis zum [REDACTED] verlängert werden. Der monatliche Mietzins wurde mit [REDACTED] festgelegt.

Zinseinnahmen: T€ - 83,0 (Mindereinnahmen)

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinseinnahmen in Höhe von T€ 0,3 erzielt.

Sonstige Einnahmen: T€ +7,1 (Mehreinnahmen)

Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich um Mieteinnahmen aus dem Jahr 2010 (periodenfremde Erträge).

Annuität Bankdarlehen: T€ + 236,0 (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 2011 eine jährliche Annuität lt. Prognoserechnung von T€ 565.9.

Seit dem 01.04.2001 betrug der vereinbarte Zinssatz jedoch [REDACTED] p.a.. Er war bis [REDACTED] unveränderlich. Die Tilgung war mit [REDACTED] bezogen auf die ursprüngliche Darlehenshöhe berechnet. Hieraus ergab sich eine Annuität von jährlich [REDACTED], die um [REDACTED] niedriger war als prognostiziert.

Zum 01.04.2011 erfolgte eine Neukonditionierung der Darlehen. Aufgrund der Prüfung einer Veräußerung der Immobilie wurden die Zinsen lediglich für einen Zeitraum von [REDACTED] festgeschrieben. Der Zins wurde mit [REDACTED] über dem jeweils gültigen EURIBOR festgelegt. Die Tilgung blieb unverändert; [REDACTED]

Im Jahr 2011 wurden entsprechend [REDACTED] an Zinsen gezahlt.

Reparaturaufwand: T€ + 103,4 (Minderaufwand)

Reparaturen bzw. Renovierungen waren in 2011 wie folgt durchzuführen:

Position	T€
Heizungs- / Lüftungsanlage	25,6
Außenbeleuchtung	8,1
Kühlung	7,6
Jalousien	7,3
Beleuchtung Atrium	2,5
Sprechanlage	1,7
Sonstige Kosten mit jeweils unter € 1.000, Kleinreparaturen	3,5
Summe	56,3

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€ 25,6 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€ 8,1 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€ 7,6 an.

Instandsetzung Jalousien

Im Jahr 2011 fielen Kosten in Höhe von T€ 7,3 für die Instandsetzung von Jalousien an. Hiervon waren insbesondere zwischen den Doppelfenstern liegende Jalousien betroffen. Diese werden elektrisch bewegt. Zahlreiche Antriebe und Steuerungen waren auszutauschen.

Instandsetzung Atriumsbeleuchtung

Zahlreiche Strahler der Atriumsbeleuchtung waren ausgefallen und mussten erneuert werden.

Umbau Sprechanlage

Die Gegensprechanlage wurde erweitert und mit einem Anschluss an eine durch Eurowings installierte Schrankenanlage angeschlossen. Die Kosten der Schrankenanlage wurden durch Eurowings getragen. Beim Vermieter fielen lediglich Kosten für den Anschluss an die Sprechanlage an.

Nebenkosten: T€ - 2,1 (Mehraufwand)

Für Lagerflächen verbleiben teilweise die Mietnebenkosten, die nicht verbrauchsabhängig sind, bei der Gesellschaft. Es handelt sich hierbei um Kosten für Grundsteuer, Versicherung, Reinigung, Wartung und andere Betriebskosten.

Mietausfallwagnis: T€ + 88,8 (Minderaufwand)

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

Sonstige Kosten: T€ - 357,7 (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.

Die im Jahr 2011 angefallenen sonstigen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Bereich	2011 T€
Architekten / Ingenieure / Brandschutz	10,0
Trockenbau	33,6
Maler- / Bodenarbeiten	145,7
Elektro	33,2
Außenanlagen	11,8
Heizung / Sanitär	4,0
Türen / Jalousien	5,3
Brandschutz	51,9
Sonstiges	10,2
Kosten Umbauarbeiten	288,0
Zinsen Umbaudarlehen der ILG	69,7
Summe sonstige Kosten	357,7

Bei in 2011 angefallenen Kosten für Umbau / Renovierung von Flächen aufgrund der Neuvermietungen an Eurowings, Fieguth und Damco (Umzug in neue Flächen) handelt es sich um Fortführung der bereits im Bericht zum Geschäftsjahr 2010 ausführlich dargestellten Arbeiten. Auf eine Wiederholung der Erläuterungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.



2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 / Bilanz zum 31.12.2011

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

	lt. Prospekt T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2011	800,4	39,3	- 761,1
+ Summe Einnahmen 2011	1.858,1	588,4	- 1.269,7
./. Summe Ausgaben 2011	- 913,1	- 844,7	68,4
./. Ausschüttung	- 914,1	0,0	914,1
./. Anlagenzugänge	0,0	0,0	0,0
+ Zufluss aus Darlehen ILG	0,0	251,0	251,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	831,3	34,0	- 797,3

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2011 wird die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 34,0 aus folgenden Bilanzpositionen nachgewiesen:

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten		26,6	
- Forderungen aus Leistungen		85,7	
- Sonstige Vermögensgegenstände		9,8	122,1
2. Rechnungsabgrenzungsposten		0,4	0,4
Gesamt			122,5
abzüglich			
3. Rückstellungen		6,6	6,6
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50,6		
- Sonstige Verbindlichkeiten	27,5		78,1
5. Rechnungsabgrenzungsposten		3,9	3,9
Gesamt			88,6
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011			33,9

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 26,6

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 85,7

Die Forderungen bestehen insbesondere aus den zum Stichtag noch nicht abgerechneten Nebenkosten. Diese wurden in 2012 abgerechnet. Zudem bestanden zum Stichtag aus Mietdifferenzen Forderungen gegenüber Mietern, die in 2012 beglichen wurden.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 9,8

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen aufgrund von Weiterberechnungen an Kosten der Gesamtrechtsnachfolge (T€ 3,8), Umsatzsteuerforderungen 2010 (T€ 2,8) und Vorsteuer (T€ 3,2), die in 2012 abziehbar ist.

Aktive Rechnungsabgrenzung: T€ 0,4

Hier wurden bereits im Dezember 2011 Bauleistungsversicherungsbeiträge (T€ 0,4) für das Jahr 2012 bezahlt.

Rückstellungen: T€ 6,6

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 waren mit T€ 6,6 zurückzustellen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 50,6

Position	T€
Überprüfungen/Reparaturen Heizungsanlagen Firma Lauffs	23,0
Reinigungs- und Wartungsarbeiten Firma Gyro	17,7
Stromabrechnung der Stadtwerke Düsseldorf	5,7
Umbaukosten Eurowings	2,3
Sonstige mit jeweils unter € 1.000	1,9
Summe	50,6

Bei den zum 31.12.2011 bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Rechnungspositionen, die kurz vor dem Stichtag eingegangen sind und einer Prüfung bedurften. Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der Fa. Gyro wurden alle Positionen in 2012 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 27,5

Hier sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuervoranmeldung und -jahreserklärung 2011 in Höhe von T€ 16,0 sowie Mietkautionen T€ 11,5 erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen. Die in der Bilanz aufgeführte Position von T€ 1.552,1 beinhaltet zusätzlich das von der ILG Fonds GmbH gewährte Darlehen in Höhe von T€ 1.454,9 sowie Verbindlichkeiten aus Zinsen 2011 (T€ 69,8) für das ILG Darlehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: T€ 3,9

Diese Position beinhaltet Mieten für den Monat Januar 2012, welche bereits im Dezember 2011 bezahlt wurden.

3. Steuerliches Ergebnis 2011

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Civis Treuhand GmbH, Friedberg, fand im Juni 2012 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 21.06.2012 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 2011

€ - 1.544 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 2 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die erheblichen negativen steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2010 (€ -7.522) und 2011 sind auf die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen im Zuge der Neuvermietungen zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass sich ab dem Geschäftsjahr 2012 positive steuerliche Ergebnisse ergeben werden. Sofern diese nicht durch anderweitige anlegerindividuelle Verluste kompensiert werden, führen positive steuerliche Ergebnisse zu einer Steuerzahlungspflicht auf Ebene des Anlegers. Steuereinsparungen aufgrund der Verluste der Jahre 2010 und 2011 sind daher als Ausgleich für Steuerzahlungen der kommenden Jahre zu sehen.

4. Ausschüttung 2011

Aufgrund der umfänglich dargestellten Situation konnten in 2011 keine Ausschüttungen getätigt werden.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2012 beträgt € 4.023.

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

1. Änderungen bei Mietverträgen in 2012

Mieterliste Stand 02/2013

Mieter	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Stellplätze	€/Monat	€/Jahr
Eurowings GmbH		4.467,9	134		
Röhlig Deutschland GmbH & Co.		469,9	17		
Vermessungsbüro Fieguth GmbH		417,0	7		
Hagatec GmbH & Co. KG		369,3	9		
Damco Germany GmbH		228,1	10		
abri GmbH		87,0	3		
Hausmeisterlager		66,0			
Summe		6.105,2	180	49.059.49	588.713.88

Vermessungsbüro Fieguth:

Das Mietverhältnis konnte bis [REDACTED] zu gleichen Konditionen verlängert werden. Drei zum Atrium gelegene Räume werden durch den Vermieter mit Deckenkühlgeräten, die an die zentrale Kühlanlage angeschlossen werden, ausgestattet.

Damco:

Das Mietverhältnis mit Damco hat sich automatisch bis [REDACTED] verlängert.

Röhlig

Das Mietverhältnis mit Röhlig hat sich automatisch bis [REDACTED] verlängert.

2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2012 – 31.12.2012 und Liquiditätssituation der Gesellschaft

Im Folgenden ist eine Prognose der laufenden Rechnung 2012 dargestellt. Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses kann es aufgrund von Umbuchungen zu Veränderungen kommen.

	Prognose 2012 T€
Mieteinnahmen	586,5
Zinseinnahmen	0,3
Sonstige Einnahmen	28,8
= Einnahmen	615,6
Annuität	329,9
Reparaturaufwand	88,0
Nebenkosten	5,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,6
Verwaltungskosten	30,0
sonstige Kosten	140,3
= Ausgaben	599,7
Liquiditätsergebnis	15,9

Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen entstanden aus Nebenkostenabrechnungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturkosten beliefen sich auf T€ 88,0. Hierin sind folgende Positionen enthalten:

- Instandsetzung der Heizungs- und Lüftungsanlage
Wie bereits zuvor erwähnt, ergaben sich altersbedingt in der Vergangenheit zunehmend Störungen an der Heizungsanlage. Diese führten in der letzten Kälteperiode auch mehrfach zu einem kompletten Ausfall der Anlage. Entsprechend sind im Jahr 2012 T€ 52,3 an Kosten für Instandsetzung sowie Ingenieurhonorare für die Planung einer umfassenden Instandsetzung der Heizungsanlage angefallen. Die Arbeiten wurden in 2012 abgeschlossen.
- Atriumabdichtung
Durch Undichtigkeiten bei der Verfüugung des Atriumsdachs kam es zu Wassereintritt im Atrium. Die Verfüugung wurde komplett instandgesetzt. Es fielen Kosten von T€ 16,2 an.
- Instandsetzung der Außenbeleuchtung
Altersbedingt sind an den Außenbeleuchtungen zahlreiche Transformatoren ausgefallen. Zudem wiesen die Leitungen korrosionsbedingte Schäden auf. Diese wurden instandgesetzt. Im Jahr 2012 fielen Kosten in Höhe T€ 7,0 an. Die Arbeiten wurden in 2012 abgeschlossen.
- Fensterreparaturen
Im Atriumsdach war eine gerissene Fensterscheibe auszutauschen. Des Weiteren erfolgten zahlreiche Reparaturen an Fensterdichtungen. Hierfür fielen Kosten von T€ 4,5 an.

- Instandsetzung Jalousien
Im Jahr 2012 fielen Kosten in Höhe von T€ 3,2 für die Instandsetzung von Jalousien an.
- Weitere Kleinarbeiten
Hierunter fallen Arbeiten von jeweils unter € 1.000. Diese beliefen sich in Summe auf T€ 4,8.

Nebenkosten

Die bei dem Vermieter verbleibenden Nebenkosten belaufen sich im Jahr 2012 schätzungsweise auf T€ 5,0.

Prüfungs- / Jahresabschlusskosten

Die Kosten der Prüfung des Jahresabschluss beliefen sich im Jahr 2012 auf T€ 6,6.

Verwaltungskosten

Der Verwaltungsvertrag lief zum 31.12.2011 aus. Die Verwaltungsvergütung wurde zu Gunsten der Fondsgesellschaft ab dem Jahr 2012 auf € 30.000 p. a. (indexiert mit 2% p.a.) reduziert.

Sonstige Kosten

Bei den sonstigen Kosten in Höhe von T€ 140,3 handelt es sich im Wesentlichen um bereits zuvor erläuterte Umbaukosten in den Flächen von Eurowings in Höhe von T€ 37,2, die erst in 2012 abgerechnet wurden. Zudem beinhaltet die Position die gestundete Verzinsung des ILG Darlehens in Höhe von T€ 77,6. Für Rechtsberatungs- und Gerichtskosten fielen T€ 25,5 an. Hierbei handelt es sich um das zuvor erwähnte Verfahren gegen die Fa. Gyro.

Insgesamt wird sich für die Gesellschaft im Jahr 2012 voraussichtlich ein geringfügig positives Liquiditätsergebnis ergeben.

3. 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 2011 (V.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2011 (VI.)
- Liquiditätsentwicklung im Vergleich Prospektierung zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2011 (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.

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	835.606,34	329
2. sonstige betriebliche Erträge	35.452,77	227
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 225.752,47	- 211
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 162.075,00	- 163
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 479.756,12	- 1.369
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	352,69	0
7. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>256.932,33</u>	- <u>336</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 253.104,12	- 1.523
9. sonstige Steuern	- <u>22.432,74</u>	- <u>17</u>
10. Jahresfehlbetrag	- 275.536,86	- 1.540
11. Verlustvortrag	- <u>8.061.618,39</u>	- <u>6.522</u>
12. Bilanzverlust	- <u><u>8.337.155,25</u></u>	- <u><u>8.062</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH
BESTANDSVergLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2011**

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2011	zum 31.12.2011	
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	835.606,34	0,00	- 62.370,69	773.235,65
Zinsen und ähnliche Erträge	352,69	0,00	0,00	352,69
Sonstige Erträge	35.452,77	0,00	0,00	35.452,77
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	145.782,85	145.782,85
	<u>871.411,80</u>	<u>0,00</u>	<u>83.412,16</u>	<u>954.823,96</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	162.075,00	0,00	0,00	162.075,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	256.932,33	0,00	- 69.753,78	187.178,55
Sonstige Aufwendungen	705.508,59	36.931,03	- 33.519,26	708.920,36
Grundsteuer	22.432,74	0,00	0,00	22.432,74
Bezahlte Vorsteuer	0,00	5.938,33	121.774,72	127.713,05
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	33.224,75	2.606,02	35.830,77
	<u>1.146.948,66</u>	<u>76.094,11</u>	<u>21.107,70</u>	<u>1.244.150,47</u>
Verlust nach Bestandsvergleich	- <u>275.536,86</u>	- <u>76.094,11</u>	<u>62.304,46</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>289.326,51</u>

4. Bestätigungsvermerk 2011

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 2011 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 deutschen 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.

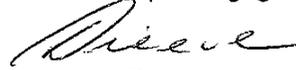
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 21. Juni 2012



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010



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. 39,36 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.660	39,36
abzgl. Stimmenthaltungen	592	3,04
= abgegebene Stimmen:	7.068	36,32
davon		
genehmigt:	7.016	99,26
nicht genehmigt:	52	0,74

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.660	39,36
abzgl. Stimmenthaltungen	2.503	12,86
= abgegebene Stimmen:	5.157	26,50
davon		
genehmigt:	4.528	87,80
nicht genehmigt:	629	12,20

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.660	39,36
abzgl. Stimmenthaltungen	582	2,99
= abgegebene Stimmen:	7.078	36,37
davon		
genehmigt:	7.026	99,27
nicht genehmigt:	52	0,73

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2011 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,	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	800,4	39,3	- 761,1
+ Einnahmen	1.795,4	1.718,6*	- 76,8	1.858,1	839,4**	- 1.018,7
- Ausgaben	- 901,6	- 1.821,2	- 916,6	- 913,1	-844,7	68,4
- Ausschüttung	- 865,9	0,0	865,9	- 914,1	0,0	914,1
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	- 20,3	- 20,3	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	800,4	39,3	761,1	831,3	34,0	- 797,3

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

**In den Einnahmen des Jahres 2011 ist ein von der ILG Fonds GmbH gewährtes Darlehen in Höhe von T€ 251,0 enthalten.

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 (1)	
2009	4.774	- 1.042 (1)	
2010	5.103	- 7.522 (2)	
2011	5.476	- 1.542 (3)	
Summe	27.130	- 43.658	

VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2011



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	- 1.379	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
2011	5.476	-2.190	4.857	2.667	- 1.542	771	0	771
Summe	27.130	- 13.017	67.950	52.267	- 43.658	21.828	13.371	35.200

Persönlicher Steuersatz	50 %	40 %	30 %
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	21.828	17.463	13.097
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 18.486	- 22.851	- 27.217
Kapitalbindung gem. Prospekt	699	3.412	6.125
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 19.165	- 26.263	- 33.342

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2011 um € 70.788 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 34.687 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 54.579 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 19 – ca. T€ 33 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